



## PLAN ESPECIAL DE LA ZONA HÚMEDA ESTACIONAL SECTOR SUS-AE.1 OESTE. MECO.

PROMOTOR



REDACTOR



Julio 2021  
(actualizado septiembre 2022)



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno de 30/09/2022. La Secretaría. Fdo digitalmente

NOMBRE: **Fernanda Rodríguez González**  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3

PUESTO DE TRABAJO: **Secretaría**

FECHA DE FIRMA: **05/10/2022**

HASH DEL CERTIFICADO: **CC84DA96BC5B97F584DC8A8A84A20319196D31**





## ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

<b>ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>PLAN ESPECIAL DE LA ZONA HÚMEDA ESTACIONAL.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO 1. MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
1. ANTECEDENTES.....	3
2. OBJETO.....	4
3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO .....	4
4. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DE LA LAGUNA.....	5
5. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES AMBIENTALES .....	6
6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO .....	8
7. MORFOLOGÍA. CONDICIONES DE DISEÑO .....	8
7.1 Criterios para la ampliación de la zona húmeda.....	8
7.2 Criterios para la intervención en la zona húmeda.....	9
7.3 Criterios para el equipamiento de la zona húmeda. ....	11
8. HIDROLOGÍA. ABASTECIMIENTO Y REGULACIÓN DE AGUA.....	12
8.1 Características de la laguna.....	12
8.2 Red de pluviales. Infraestructuras.....	13
8.3 Conclusiones.....	14
9. INFRAESTRUCTURAS .....	15
9.1 Elementos básicos. ....	15
9.2 Programa de ejecución. Plazos. ....	16
10. VEGETACIÓN, FLORA Y ARBOLADO.....	16
10.1 Descripción de la capa vegetal. ....	16
10.2 Conservación y mejora de la capa vegetal. ....	17
<b>CAPITULO 2. PLANES DE VIGILANCIA, SEGUIMIENTO AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO .....</b>	<b>18</b>
1. OBJETIVOS GENERALES.....	18
2. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	18
3. PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	19
4. PLAN DE MANTENIMIENTO .....	22



	DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en la Junta de Gobierno de la Secretaría Fdo. digitalmente el día 30/09/2022.
--	---

<b>CAPITULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS. ZONA DE ORDENANZA .....</b>	<b>23</b>
1. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	23
2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	23
3. ZONAS DE ORDENANZA. DIVISIÓN DEL SUELO.....	23
4. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES. ORDENANZA DE ZONAS VERDES (ZV). .....	24
5. NORMAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS.....	25
6. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. ....	27
7. NORMAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.....	28
8. NORMAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS GENERADOS.....	28
<b>CAPITULO 4. PLANOS.....</b>	<b>30</b>
P-01SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO .....	30
P-02TOPOGRAFÍA.....	30
P-03ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y MORFOLOGÍA DE LA LAGUNA .....	30
P-04EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.....	30
P-05AFECCIONES.....	30
<b>ANEXOS DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 1 – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 2 – ESTUDIO HIDROLÓGICO .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 3 – MEMORIA DE EJEUCIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>31</b>
1. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.....	31
2. PROGRAMA DE LAS OBRAS.....	31
3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	31
<b>ANEXO 4 – RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>31</b>

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A84A20319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria  
 NOMBRE: Ferrnanda Rodriguez Gonzlez  
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3





## PLAN ESPECIAL DE LA ZONA HÚMEDA ESTACIONAL

### CAPITULO 1. MEMORIA

#### 1. ANTECEDENTES

La ORDEN 2955/2018, de 20 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Meco, entre otras consideraciones y determinaciones, incluye:

Modificar el Sector SUS-AE.1 en los siguientes aspectos:

- a) *Dividir este Sector en dos nuevos Sectores: SUS-AE.1. ESTE y SUS-AE.1. OESTE.*
- b) *Recoger y proteger la zona húmeda estacional generada en su interior.*
- c) *Incluir la Ordenación Pormenorizada de los dos nuevos Sectores.*

El desarrollo urbanístico de la Zona Húmeda Estacional, común a los Sectores SUS-AE.1. ESTE y SUS-AE.1. OESTE, debido a las especiales características de estos suelos, se remite a la elaboración de un Plan Especial que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la misma, respetando al máximo sus características hídricas, florísticas y faunísticas.

La Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid, establece el régimen jurídico de protección para estas zonas en la región, y contempla de forma expresa la creación de un Catálogo, así como la necesidad de elaborar un Plan de Actuación para los humedales catalogados que incluya las medidas de intervención y gestión adecuadas para asegurar la conservación de estas zonas.

En la actualidad, hay 23 humedales incluidos en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, recogiendo aquellas zonas húmedas cuya singularidad paisajística, faunística, botánica, hidrológica, ecológica o geológica se consideró relevante. De ellos, únicamente 7 disponen de Plan de Actuación, 13 se encuentran amparados por el régimen jurídico del espacio en que se encuentran (Parque Nacional, Parque Regional) y 3 no cuentan con régimen de protección especial, ni están amparados por el Plan de Actuación vigente hasta la fecha.

Cabe señalar que este humedal del Municipio de Meco no se encuentra incorporado en el referido Catálogo, si bien se preve tramitar su incorporación, y en consecuencia no dispone de mayor régimen de protección que el que se establece en el presente Plan Especial.

La Zona Humeda Estacional, que también denominaremos como “La Laguna” y objeto del presente documento de planeamiento urbanístico, ha sido ampliamente estudiada por La Catedra de Medio Ambiente de la Fundación Universidad de Alcalá de Henares que ha participado activamente en el proceso de elaboración de las ordenaciones pormenorizadas del desarrollo del Sector SAU-13 a través de los suelos urbanizables sectorizados que lo conformaron, Sector SUS-AE.1. Oeste y Sector SUS-AE.1. Este.

El Plan Especial basa, en una parte sustancial, su análisis urbanístico y medioambiental en los datos aportados en los documentos antes referidos y que retoma y reproduce.



## 2. OBJETO

De conformidad con lo determinado en la Ordenación Pormenorizada del Sector SUS-AE.1. Oeste, la redacción del presente Plan Especial de la Zona Húmeda Estacional (en adelante ZHE):

*“...se debe a las especiales características de estos suelos, y a la necesidad de un proyecto global para mantener y preservar los valores medioambientales existentes. Dicho Plan Especial tendrá como objetivo principal la integración y conservación de dicha zona húmeda, diseñando un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la misma, respetando al máximo sus características hídricas, florísticas y faunísticas”.*

Así mismo, y de acuerdo con lo establecido en la Ordenación Pormenorizada del Sector SUS-AE.1. Oeste:

*“...se garantizan los ecosistemas propios de esta zona, ubicando en su entorno equipamientos, con la finalidad de generar sinergias vinculadas al uso y proyección futura de dicha zona húmeda, que se concretarán en el futuro Plan Especial que desarrollará la misma”.*

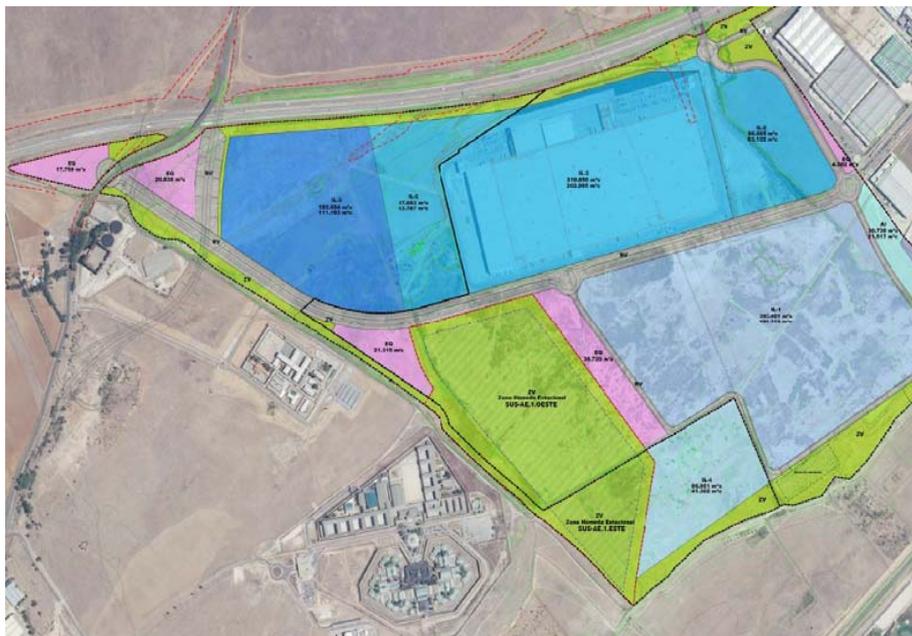
## 3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

La Laguna de Meco se sitúa al sur del término municipal, reflejado en el Plano P-01 Situación y Emplazamiento. Linda al sur con el término municipal de Alcalá de Henares. Al norte limita con la nave industrial del grupo Inditex, y un poco más al norte con la autovía R-2. Al este con suelos actualmente vacantes destinados a naves del polígono industrial de Meco. Al sur limita con terrenos abiertos de Alcalá de Henares y el campo de golf de El Encín. Al oeste, dentro del Término de Alcalá, limita con la prisión de Alcalá-Meco y la prisión militar de Alcalá de Henares.

La Laguna no queda incluida en la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Henares y Jarama”, y se sitúa aproximadamente a 800m hacia el noroeste.

Como se ha señalado, el ámbito espacial de la Zona Húmeda Estacional incluye suelos pertenecientes de los Sectores SUS-AE.1. ESTE y SUS- AE.1. OESTE de manera que se garantizan la conservación, mejora y adecuada gestión de los ecosistemas propios de esta zona, ubicando en su entorno equipamientos, con la finalidad de generar sinergias vinculadas al uso y proyección futura de dicha zona húmeda,

En la imagen que se acompaña, queda gráficamente delimitada la superficie total del área, como producto de la agregación de los ámbitos de la ZHE que están incorporadas a cada uno de los dos sectores incluyendo tanto el espacio ocupado por la lámina de agua o superficie encharcada en su máximo nivel habitual, incluido el cinturón de vegetación perilagunar asociada a la misma, como el suelo calificado como zona verde del area sur del sector SUS- AE.1 Oeste.



En esta imagen, queda gráficamente delimitada la superficie total del área (línea roja), como producto de la agregación de los ámbitos de la ZHE que están incorporados de cada uno de los dos sectores y que constituirán la superficie lagunar total.

#### 4. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DE LA LAGUNA

La Laguna de Meco es el resultado de la extracción de áridos en gran parte del ámbito destinado, en su momento, a la ejecución de la R-2, produciendo una eliminación de las capas permeables del terreno. La amplia excavación de la que se han extraído las gravas necesarias para la construcción de la R-2, lo ha sido con una profundidad que oscila entre los dos y los cinco metros. De esta manera, en el vaso creado aflora el agua subterránea y acumula el de lluvia y el proveniente de la red de pluviales.

Las instalaciones de la empresa INDITEX existente, con una implantación singular y ausencia de una completa urbanización en su exterior, producen una escorrentía que ha dado lugar a la aparición estacional, en la época húmeda, de esta zona húmeda que, con el paso del tiempo, ha conformado un pequeño ecosistema de valor apreciable.

La Laguna es por tanto un humedal asentado, que se ha colonizado y tapizado por vegetación hidrófila, lo que da lugar a generar gran número de nichos ecológicos diferentes y a que cada año aumente el número de especies que lo utilizan a lo largo de sus ciclos biológicos.

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría  
 NOMBRE: Fermianda Rodríguez González  
 Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en el Pleno de Gobierno de 30/09/2022. La Secretaría Fdo. Digitalmente



Delimitación del Plan Especial sobre imagen aérea PNOA

La Laguna de Meco no solo es interesante por las poblaciones de aves que se reproducen o invernan en ella, sino que también destaca, y notablemente, la gran variedad de especies que utilizan este hábitat como lugar de alimentación y descanso durante las migraciones. Así durante los periodos pre y post-nupciales se han detectado especies, sumamente interesantes y escasas en la Comunidad de Madrid.

Geológicamente, La Laguna se asienta sobre la segunda terraza del río Henares y está formada por materiales cuaternarios de sedimentación, compuestos principalmente por gravas, arenas y limos y su formación se llevó a cabo por un proceso de desplazamiento del río Henares desde las cercanías del Sistema Central hasta su posición actual. Se trata de una terraza de gran extensión superficial y gran continuidad lateral cuyo depósito, de unos 7 m de potencia máxima, está constituido por gravas y arenas de composición básicamente cuarcítica.

**5. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES AMBIENTALES**

La integración y protección de la ZHE, caracterizada como Red General de Zonas Verdes, y al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se elabora un Plan Especial conjunto que define el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial vinculado a la zona húmeda y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de la misma, se redacta con las siguientes premisas:

- Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
- Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A84A20319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria  
 NOMBRE: Ferrnanda Rodriguez Gonzlez  
 Ayuntamiento de Meco - https://sede.ayto-meco.es - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3  
 Firmado Digitalmente





que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.

- Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
- Realizar un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.
- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE.1. Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.

- Definir un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.



- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.

Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Definir usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.

## 6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Las obras que propiciaron la aparición de La Laguna, descritas en puntos precedentes, dieron lugar a la introducción de determinadas obligaciones urbanísticas de los sectores que se sustancian en la concentración de sus zonas verdes, lo que propicia la delimitación de la ZHE y a su obligada preservación a través del Plan Especial.

El presente Plan Especial da cumplimiento, en todo aquello que le es propio, tanto a las determinaciones señaladas en las fichas urbanísticas de cada uno de los dos sectores SUS-AE.1. Este y Oeste, como por las “Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente” que incorpora la Ordenación Pormenorizada del sector.

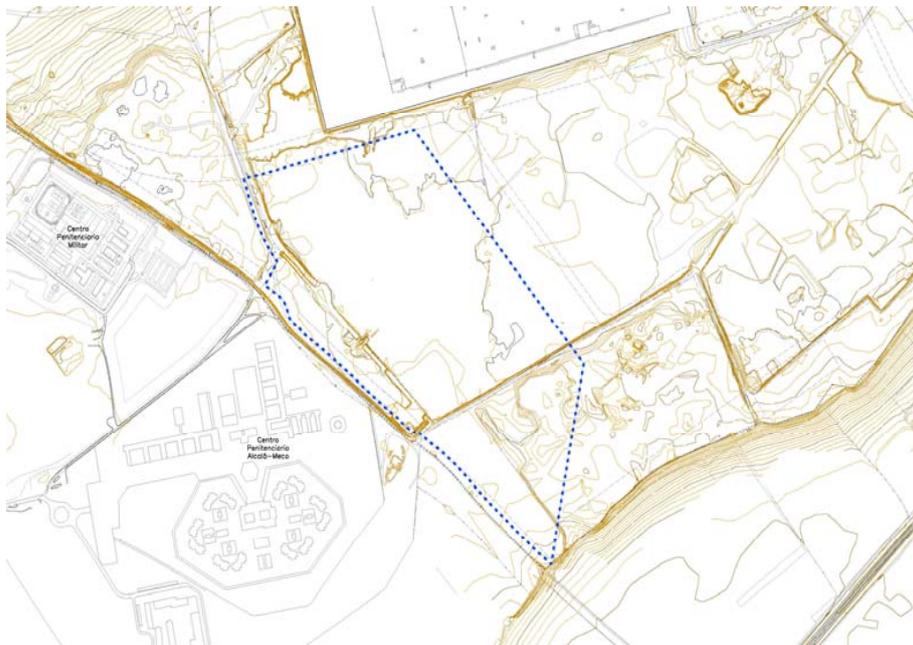
Se dá también cumplimiento a lo requerido en el artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, referidos al contenido y documentación de Planes Especiales.

## 7. MORFOLOGÍA. CONDICIONES DE DISEÑO

### 7.1 Criterios para la ampliación de la zona húmeda.

Al ámbito completo de la ZHE se constituye por la agregación de la superficie lagunar actual del sector SUS-AE.1. Este y la zona verde situada al sur del sector SUS-AE.1. Oeste cuya realidad física queda reflejada en el plano P-02 Topografía.

 ayuntamiento de <b>meco</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en el Pleno de Gobierno de 30/09/2022 y se aprobó definitivamente en el Pleno de Gobierno de 20/09/2022. La Secretaría. Fdo. Digitalmente
---	--



Plano Topográfico con delimitación del Plan Especial

Se prevé la continuidad de la lámina de agua y que, según el estudio hidrológico realizado, y de acuerdo con los datos aportados por la Universidad de Alcalá según piezómetro existente en la zona, durante los últimos 8 años otorga una cota promedio de 611,15 m.s.n.m.

La excavación prevista para la ampliación lagunar se realizará a la cota de 610.50 m, cota aproximada de la cuna de la laguna actual y cuyo **volumen de excavación resultante es aproximadamente 82.000 m3**. Se considera admisible una mayor profundidad de excavación de hasta 5 cm, tanto en la laguna actual como en la ampliación lagunar, y cuya mayor excavación podría permitir que la propia laguna tuviera el carácter de laminadora de aguas pluviales.

La ampliación del humedal con los suelos calificados como zona verde del sector oeste, requiere la desaparición del camino de Los Morates o también denominado calle del Escorial, con el objetivo de que pueda garantizarse la continuidad de la lámina de agua.

### 7.2 Criterios para la intervención en la zona húmeda.

Siguiendo las recomendaciones de La Catedra de Medio Ambiente de la Universidad de Alcalá de Henares, en la documentación gráfica del plan Especial, plano P-03 Ordenación Urbanística y Morfología de la Laguna, se plasma una ordenación de este territorio *“...que permite la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, la homogeneización de este y favorece el establecimiento de diferentes nichos ecológicos...”*.

El Plan Especial de la zona húmeda estacional propone ampliar la zona húmeda por la parte inferior del sector hasta llegar a una superficie aproximada de 27.300 m2, con el objeto de mantener la lámina de agua actual ante la previsión de nuevos caudales aportados por las escorrentías generadas tras el desarrollo urbanístico de los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste.

Al mismo tiempo se han mantenido y complementado para la ampliación de la laguna ya existente, las diferentes zonas hidromórficas con distintas profundidades donde se prevé la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua.

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria  
 NOMBRE: Fernanda Rodríguez González  
 Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3

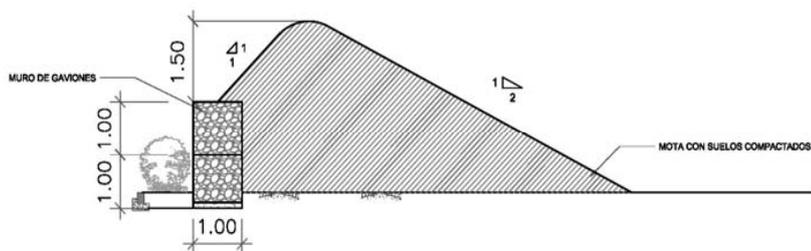




 <p>ayuntamiento de <b>meco</b></p>	<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en el Pleno de Gobierno de 30/09/2022 por la Secretaría de Urbanismo de la Secretaría de Urbanismo.</p>
---	---

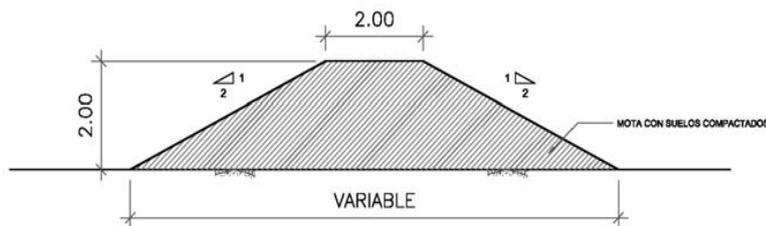
SECCIÓN TIPO 1 CALLE ZEUS

ESCALA 1:100



SECCIÓN TIPO 2 (RESTO)

ESCALA 1:100



No se procederá a la iluminación del espacio de la zona húmeda y se evitará el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

**7.3 Criterios para el equipamiento de la zona húmeda.**

Se prevé que pueda localizarse un observatorio para avistamiento de aves y, si se considerase necesario, un almacén para útiles, maquinaria y enseres para el mantenimiento y restauración de la laguna y de sus motas.

Para la eventual disposición de cualquier edificación, abierta o cerrada, su altura máxima se establece en 3.50 metros hasta su alero.

Los materiales de construcción que se utilicen en la edificación, serán los que permitan evitar vibraciones y ruido.

La señalización, paneles informativos, bancos, papeleras y análogos, procurarán su integración urbanística.

Las condiciones de superficie máxima de las edificaciones, las características de los materiales a emplear y las condiciones estéticas de las instalaciones de equipamientos y señalizaciones, cumplirán lo determinado en la en la normativa urbanística del Capítulo III “Normativa Urbanística” del presete Pla Especial.

Las instalaciones de servicio de las infraestructuras básicas de carácter público incorporadas en el Proyecto de Urbanización para del sector, se ubicarán preferentemente bajo rasante habiendo de quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para su correcta ventilación.

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria  
 NOMBRE: Fermián Rodríguez González  
 Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3



## 8. HIDROLOGÍA. ABASTECIMIENTO Y REGULACIÓN DE AGUA

### 8.1 Características de la laguna.

La Laguna de Meco, como se ha descrito anteriormente, se asienta sobre las gravas, arenas y arcillas de la segunda terraza del Río Henares y por tanto, sobre el acuífero cuaternario de esta terraza. La recarga de la Laguna depende de tres factores principales:

- a) Aporte subterráneo. El acuífero cuaternario garantiza un mínimo de nivel de agua. Dependiendo de la época del año funciona como afluente o efluente, pues acuífero y Laguna están estrechamente relacionados.
- b) Precipitaciones. Las que caen directamente sobre la lámina de agua, concentrándose éstas desde finales del otoño a principios del invierno. Dependen en buena medida del año hidrológico.
- c) Aportes indirectos. Son los aportes de agua de lluvia que en la actualidad proceden de las naves industriales contiguas, propiedad de Inditex, a través de canalizaciones. De manera análoga se prevén los aportes de las edificaciones de este sector, aún por construir.

Entre los criterios de diseño del humedal citados por la Universidad de Alcalá de Henares en el estudio realizado en enero de 2017, se consideraba una superficie máxima de la lámina de agua de la laguna aproximadamente de 202.910 m<sup>2</sup>, suponiendo vasos de profundidad variable y con la idea de mantener un 80% de la lámina de agua todo el año, garantizar la calidad del agua vertida a la laguna y evitando la llegada a la laguna de restos de hidrocarburos y materia orgánica.

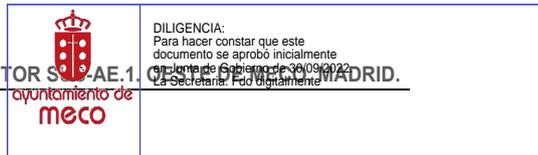
El nivel de agua de la Laguna depende en buena parte del año hidrológico, de esta manera determinados años se seca completamente en verano mientras que en otros mantiene la lámina de agua a lo largo de todo el año.

La morfología de la Laguna es lo que la hace especialmente interesante. Se trata de una lámina de agua continua de poca profundidad, alternada con islotes y vegetación emergente. Por lo tanto, a excepción de los canales, la profundidad media ronda entre los 50 y 100 cm dependiendo de las zonas. La profundidad de los canales es algo mayor, no superando en ningún caso los 200 cm.

La calidad del agua es buena debido a la procedencia de los abastecimientos, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. La Laguna no sufre periodos de anoxia, pues la poca profundidad no permite la estratificación, existiendo una buena difusión del oxígeno en el agua.

Se realiza un estudio hidrológico específico sobre la alimentación de la zona húmeda, donde se analizan los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, dimensionándose los colectores de aguas pluviales que alimentan a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.

Para la regulación hidrológica de la laguna y para dar cumplimiento tanto al informe del Canal de Isabel II como al Informe Ambiental Estratégico emitido por la D.G. de Evaluación Ambiental en 2016 y relativo a la conservación de la ZHE, se describen en el apartado siguiente las actuaciones que se desarrollan.



## 8.2 Red de pluviales. Infraestructuras.

Se prevé que el aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda y que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, para que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.

El sector dispondrá de una red separativa de aguas pluviales, donde se diferencien aguas limpias que caen sobre las cubiertas y los tejados de las naves, de las aguas pluviales sucias que caen sobre los viales y aparcamientos de los sectores y que arrastran por escorrentía diversos contaminantes (hidrocarburos, grasas o metales pesados).

En base a lo expuesto anteriormente se ha desarrollado la red de saneamiento de aguas pluviales de la siguiente forma:

- Todas las parcelas lucrativas, exceptuando las Actividades Industriales (AI) que vierten a la red existente en el SAU-13, laminarán y tratarán sus vertidos de aguas pluviales con carácter previo a su incorporación a la laguna, a fin de dotar de agua limpia a la ZHE con una dotación de agua que permita mantener un nivel suficiente y proporcionar estabilidad a la zona húmeda.
- La red de aguas pluviales de los viales públicos de los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste dispondrán de un pretratamiento previo a su vertido, consistente en balsas de decantación y desengrasado con cámaras de separadores hidrodinámicos de hidrocarburos y aguas grises.
- Se interceptarán todos los vertidos de aguas pluviales existentes, integrándose en la red de aguas pluviales de la urbanización.
- No sobrepasar nunca los 1,5m de calado de agua en la formación de los vasos inundables de la laguna.

Las aguas pluviales generadas por los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste serán recogidas en dos puntos bajos junto a las balsas que se sitúan, la primera entre el espacio del nuevo viario estructurante y el equipamiento general propuesto (que recoge las aguas provinientes de los suelos industriales situados junto a la carretera R2) y la segunda en la zona verde del extremo sur de la ZHE, situada en el SUS-AE.1. Oeste y que recoge las aguas de la zona industrial del sureste del ambito.

Para las primeras aguas pluviales que corresponde a los viales y aparcamientos que no pueden verter a la zona húmeda, así como para el caso de que la cantidad de agua que llegue a las balsas de dacantación y desengrasado sea excesiva para su función, se dispone a la entrada de las mismas del correspondiente aliviadero que estará conectado con los colectores generales "Este y Oeste" previstos en el PEI en tramitación, hasta las cámaras de rotura situadas en el Sector SAU-13 y de allí al colector general que evacuará a la nueva EDAR descrita en el Plan General de Meco, en el que se incluyen las características dimensionales tanto de dicho colector general como de la nueva EDAR prevista.

Las aguas de lluvia decantadas y desengrasadas pasan a abastecer la laguna, y no se evacuarán directamente al río Henares, sino que se dispondrá de un elemento laminador o tanque de tormentas situado al sur del sector SUS-AE1 Este, a fin de disminuir en lo posible la afección al Dominio Público Hidráulico.

La evacuación de las aguas pluviales a nivel de infraestructuras generales se realizará por medio de una red que evacuará sus aguas pluviales al río Henares mediante un emisario general de DN estimativo de 800mm. La red general se estructurará en torno a los dos colectores generales proyectados en el PEI que se encuentra en tramitación,

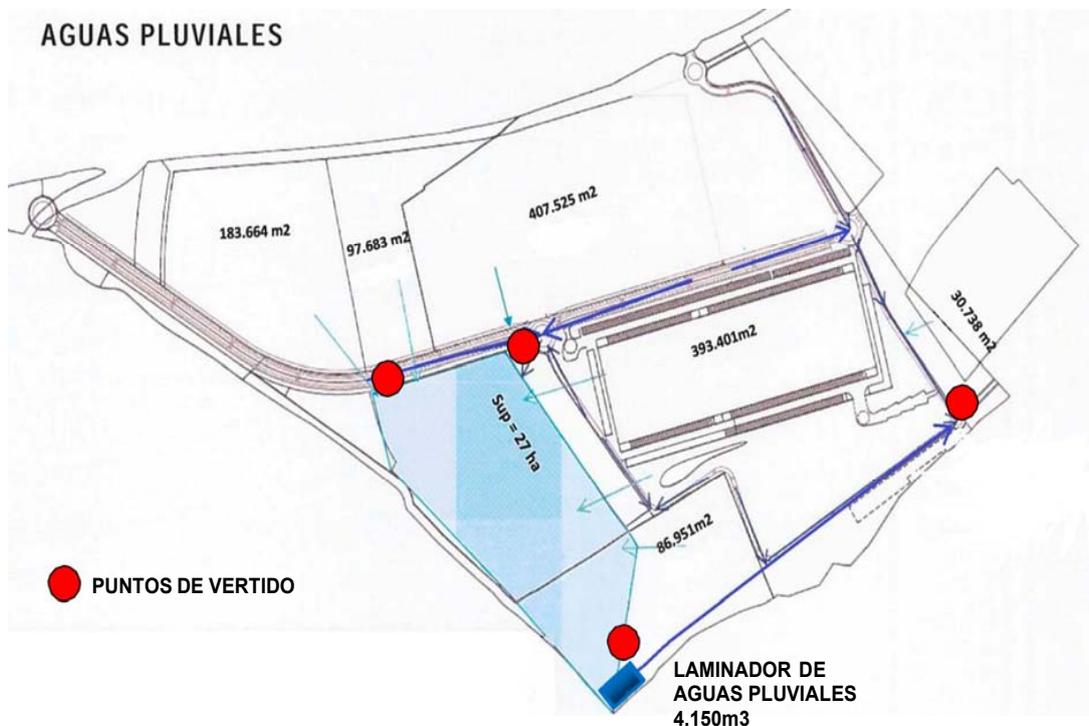
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en el Pleno de Gobierno de 30/09/2022. La Secretaría. Fdo. Digitalmente

según lo establecido en la segunda adenda al convenio de gestión de infraestructuras hidráulicas firmado entre el Canal de Isabel II y el Ayto. de Meco.

Ante la previsible demora en el tiempo en la ejecución del emisario general de pluviales al río Henares, así como de los colectores generales "Este y Oeste" previstos en el PEI en tramitación, se plantea una infraestructura de evacuación de aguas pluviales para los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste estructurada en dos subcuencas vertientes.

Solución que plantea una cuenca predominante que verterá a la laguna la práctica totalidad de las aguas pluviales generadas por el desarrollo urbanístico de ambos sectores, y una subcuenca secundaria de vertido a la red de aguas pluviales existente en el SAU-13.

Esta solución fue informada en el correspondiente Informe de la Consejería de Medio Ambiente respecto al cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 referente a la ordenación pormenorizada de los sectores SUS AE1 Este y SUS AE1 Oeste del municipio de Meco, de fecha 7 de julio de 2017.



Esquema de red de saneamiento de aguas pluviales proyectada.

En cuanto a las aguas pluviales correspondientes a la subcuenca de vertido a la red de pluviales existente en el SAU-13, se dimensiona para las mismas un depósito de laminación o tanque de tormentas de 4.150 m3 y una capacidad de vaciado mediante bombeo de 200 l/s, conectado a la laguna mediante un rebosadero de emergencia.

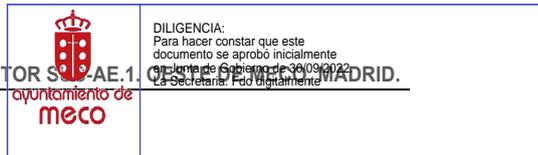
Los colectores generales de aguas pluviales "Este" y "Oeste" recogidos en el Plan General de Meco se ejecutarán "en mina" posteriormente, pues no son necesarios para el funcionamiento de la solución en esta fase de desarrollo urbanístico.

**8.3 Conclusiones.**

La solución planteada se podrá desarrollar en dos fases. En la primera fase se resolverían las condiciones medioambientales planteadas por los estudios realizados

HASH DEL CERTIFICADO: CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31  
 FECHA DE FIRMA: 05/10/2022  
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría  
 FIRMADO DIGITALMENTE - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3





por la Cátedra de Medio Ambiente de la Universidad de Alcalá de Henares al futuro del humedal en enero de 2017, de modo que el propio humedal servirá de receptor de todos los vertidos de pluviales de los dos sectores, garantizando que mantenga la lámina de agua durante todo el año según sus especificaciones.

Se considera viable la solución en esta primera fase de urbanizar los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste, no necesitándose la ejecución del emisario general al río Henares como elemento regulador de la cuenca de ambos sectores.

Los colectores generales Este y Oeste de aguas pluviales y fecales previstos en el documento del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas del PGOU de Meco, al discurrir más profundos, no son necesarios para el funcionamiento de la solución en esta fase primera, y podrán construirse "en mina" posteriormente, en una segunda fase, con los sectores urbanizados.

Los sectores SUS-AE1 Este y SUS-AE1 Oeste del término municipal de Meco dispondrán de una red de saneamiento separativa, con colectores independientes para aguas residuales y pluviales y presentarán las siguientes características generales:

- Los tubos de la red de aguas residuales serán de PVC y HA, con secciones no inferiores a 400 mm. Las aguas residuales y las primeras aguas de lluvia serán impulsadas por las dos EBAR proyectadas en la zona central y el extremo Suroeste del Sector hasta las cámaras de rotura situadas en el Sector SAU-13, que trasladará dichas aguas hasta la nueva EDAR proyectada.
- Las aguas pluviales generadas serán recogidas en dos puntos bajos, en la parte de la zona húmeda estacional, donde se pretratarán y desgrasarán para, posteriormente, dotar de agua limpia a la zona húmeda estacional, al objeto de mantener un nivel de agua suficiente.
- En los puntos de vertido se dispondrán los sistemas de pretratamiento que aseguren que el efluente no afecta a la calidad de las aguas naturales, y al cauce en sí, y aliviaderos que cumplan las especificaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## 9. INFRAESTRUCTURAS

### 9.1 Elementos básicos.

Las infraestructuras básicas que se sitúan en el ámbito de la ZHE lo constituyen, básicamente, los siguientes elementos:

- Las balsas de decantación y desengrasado.
- Los aliviaderos de las balsas.
- El rebosadero de La Laguna que conectará con el tanque de tormentas.
- Tanque de tormentas.
- Las instalaciones para bombeos.

Elementos que quedan definidos en su ubicación, trazado, características y evaluación económica en el Estudio Hidrológico o en el Proyecto de Urbanización y que con carácter esquemático se reflejan en el plano P-04. Equipamiento e Infraestructuras.

Por el ámbito del Plan Especial de la ZHE transcurren otras infraestructura necesarias para el desarrollo urbanístico del sector SUS-AE.1. Oeste:

- Red de aguas pluviales municipal que se constituye por los colectores principales, desde la R-2 hasta la balsa de laminación o hasta el tanque de tormentas.



- Colectores de la red de saneamiento de aguas sucias.
- Redes electricas que desviadas de los trazados aereos existentes que atraviesan el sector.
- No se prevé la instalación de iluminación electrica en el ambito de la zona humeda con el objeto de proteger las condiciones naturales del medio nocturno, salvo que el Ayuntamiento apruebe un plan especifico de iluminación atemperada y controlada. Se evitará o minorará, en lo posible, la intrusión lumínica de las zonas cercanas al humedal.

## 9.2 Programa de ejecución. Plazos.

Las obras necesarias para la ejecución de la ampliación de la zona húmeda, la implantación de las infraestructuras necesarias y la completa realización de la Laguna, se han de realizar con la ejecución del preceptivo proyecto de urbanización del sector SUS-AE.1 Oeste.

El plazo estimado para la ejecución de las obras de urbanización del sector será de 18 meses.

La previsión de las eventuales obras de urbanización que afectan a la Laguna, que enumeradas y a titulo indicativo, podran ser desarrolladas según el siguiente programa y calendario:

- Urbanización interior del SUS-AE.1 Oeste:
  - Seneamiento  
Duración 8 meses de obra. Conclusión octavo mes a origen.
  - Estanque de tormentas y bombeos  
Duración 7 meses de obra. Conclusión octavo mes a origen.
- Zona Humeda Estacional
  - Obras interiores del area humeda existente  
Duración 3 meses de obra. Conclusión cuarto mes a origen.
  - Obras de ampliacion del área humeda (excavacion, impermeabilización, motas, muro de gaviones, etc)  
Duración 3 meses de obra. Conclusión quinto mes a origen.
  - Decantadores de la balsa  
Duración 1 mes de obra. Conclusión quinto mes a origen.
  - Aliviaderos del rebosadero  
Duración 1 mes de obra. Conclusión noveno mes a origen.

## 10. VEGETACIÓN, FLORA Y ARBOLADO

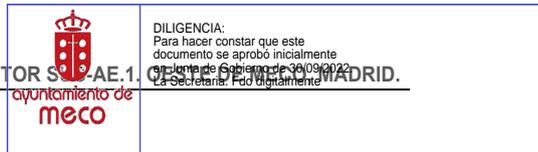
### 10.1 Descripción de la capa vegetal.

La presencia de vegetación ripícola y palustre, típica de ambientes húmedos, está alcanzado un notable desarrollo en la Laguna y coexiste con buena representación de vegetación helofítica.

Se enumera a continuación un resumen de las formaciones vegetales más representativas de la zona:

- Alamedas y Saucedas incipientes: Son formaciones jóvenes, situadas en las orillas.





## CAPITULO 2. PLANES DE VIGILANCIA, SEGUIMIENTO AMBIENTAL Y MANTENIMIENTO

### 1. OBJETIVOS GENERALES

La ficha urbanística del sector SUS-AE 1. Oeste, entre sus determinaciones estructurantes de Medio Ambiente, señala la obligación de elaborar un Plan de Vigilancia Ambiental, un Plan de Seguimiento Ambiental y adicionalmente un Plan de Mantenimiento de la zona.

### 2. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Se determina la necesidad de disponer de un Plan de Vigilancia Ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos que interfieran o perturben a las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.

El Plan de vigilancia abordará también con atención el conjunto de trabajos y actividades que se realicen para la adecuación de la zona húmeda existente y de su ampliación y con especial atención a la ejecución de la obra civil, excavaciones, terraplenados, movimiento de tierra, impermeabilizaciones, instalación hidráulicas y cualquier otra que el proyecto de urbanización contemple.

El Plan de vigilancia tendrá como objetivo establecer el modo en que se han de llevar a cabo las inspecciones y el seguimiento establecidos para controlar los impactos ambientales que se han definido en el Documento Ambiental Estratégico asegurando la protección medioambiental.

Para elaborar el plan se deberán, de conformidad con el DAE, evaluar los impactos negativos que las actividades que van a efectuarse provocarán en el medio natural y definir las técnicas y las actividades adecuadas para manejar y revertir las consecuencias adversas. Establecerá, así mismo, las rutinas de seguimiento y evaluación sobre la ejecución y funcionamiento de los procedimientos, obras y sistemas de control ambiental.

Este plan será elaborado por La Junta de Compensación con carácter previo al inicio de las obras de urbanización y resultará complementario del Estudio de Seguridad y Salud de las referidas obras.

El Plan considerará, entre otros, los siguientes elementos:

- Nombramiento de personal de vigilancia adecuadamente capacitado para la atención a la vigilancia ambiental.
- Vallado con malla semiopaca de PVC o similar y altura adecuada, del área de las obras en contacto del humedal con el viario principal.
- Señalización perimetral de la zona húmeda sobre obras en curso y tiempo de ejecución.
- Señalización de prohibiciones de todo tipo vertidos y de cualquier tipo de actividad perturbadora de la fauna.
- Puntos de localización perimetral de contenedores y papeleras para recogida de residuos. Programación de recogida de residuos.
- Reterada y limpieza diarias de restos de obra del entorno próximo de la zona húmeda.

### 3. PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

#### Objetivos del Plan

Además del cumplimiento del Plan de Vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco, de manera especial cumplirá y desarrollará el Plan de Seguimiento Ambiental del humedal requerido que ha de elaborar la Junta de Compensación con antelación a la recepción de las obras de urbanización y que deba ser ejecutado por la Entidad Urbanística de Conservación hasta su posterior recepción por la Administración.

El Plan contendrá las medidas a adoptar para un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda, efectuando controles con periodicidad adecuada y que desarrolla complementariamente los siguientes aspectos:

- Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
- Control de la depuración de aguas residuales.
- Control de la gestión de los residuos generados.
- Control de la contaminación acústica.

#### Contenidos del Plan

El Plan será elaborado por la Junta de Compensación y se redactará con antelación a la recepción de las obras de urbanización. Una vez recepcionadas las obras, la Entidad Urbanística de Conservación será la que se hará cargo de la aplicación de este Plan de Seguimiento. Hasta la recepción de la Urbanización, será la Junta la que se haga cargo de Plan de Seguimiento.

El contenido del Plan de Seguimiento precisará sus objetivos y programará las actuaciones necesarias para alcanzarlos. Tendrá una vigencia de cuatro años y en tanto no se apruebe una revisión, continuará vigente, sin perjuicio del ajuste temporal de las actuaciones previstas.

El Plan de Seguimiento Ambiental, deberá considerar, en primer lugar, el seguimientos y la actuación temprana contra especies invasoras a fin de poder efectuar un control, en su caso, de especies alóctonas invasoras que perturben el funcionamiento del ecosistema, tanto vegetales (*Ailanthus altissima*, *Cortaderia selloana*), como de animales (cangrejos, tortugas, peces, etc.) evitando diezmar sus poblaciones y el impacto sobre los valores de la Laguna, y en segundo lugar, de manera análoga a lo establecido en el Plan de Actuación del Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid, asegurar el buen estado de conservación de este humedal y de su protección y cuyo contenido requiere el establecimiento de unos objetivos de conservación y de gestión que se enuncian en los siguientes puntos:

- Ampliar y mejorar el conocimiento sobre los valores ambientales del humedal, los procesos hidrogeológicos, ecológicos y sociales que rigen su funcionamiento y de los servicios ecosistémicos que este espacio ofrece a la sociedad.
- Conocer la presencia y distribución de los hábitats naturales existentes asociados al humedal, así como realizar el seguimiento y la evaluación de sus estados de conservación.
- Mejorar la protección del humedal, de los valores que albergan y de los procesos que le sustentan, frente a las presiones y amenazas detectadas o que se detecten en el futuro.





- Número de muestras para aplicación de protocolos y métricas de fitoplancton y de flora acuática (microfítos).
- Número de muestras para aplicación de protocolos y cálculo de índices de invertebrados.
- Número de muestras y realización de ensayos de elementos de calidad químicos y fisicoquímicos y de soporte a los elementos de calidad biológicos.
- Informes anuales resumen de campañas analíticas.
- Informes anuales de estudio de régimen hidrológico y otros elementos de calidad hidromorfológica.

Para la mejora de las poblaciones de especies concretas, tanto de fauna como de flora, se plantean acciones que responden a la casuística particular del humedal. Se pueden categorizar en los siguientes grupos:

- Mejora de hábitats y otras acciones sobre fauna (por ejemplo: construcción de refugios para la fauna).
- Actuaciones sobre la vegetación (por ejemplo: revegetación de la laguna incluidos macrófitos).
- Control, en su caso, de especies exóticas invasoras.

Para las acciones de las mejoras enunciadas, se proponen los siguientes indicadores:

- Número y porcentaje de actuaciones ejecutadas o iniciadas.
- Número de censos de especies.
- Número de propuestas de gestión/medidas a futuro.
- Número de proyectos piloto implementados.
- Campañas realizadas o número de individuos de especies exóticas eliminadas (fauna).
- Superficie de flora exótica eliminada (flora).

Con independencia de las acciones de mejora expuestas, se incluirán los seguimientos de fauna y flora necesarios para evaluar el estado de conservación de las poblaciones y las posibles presiones que pudieran existir sobre las mismas.

Así, se plantean seguimientos específicos de fauna y flora, especialmente de avifauna, y la herpetofauna, proponiendo para la evaluación del estado de conservación los siguientes indicadores:

- Tendencias poblacionales (creciente, estable o decreciente).
- Número de parejas o individuos.
- Evolución de los hábitats de las especies de fauna.
- Evolución de factores de amenaza que inciden sobre las especies (especies exóticas).
- Éxito reproductor (por ejemplo, para aves: número parejas formadas, número de parejas con puesta o número de pollos volados).

#### 4. PLAN DE MANTENIMIENTO

El Plan de Mantenimiento de la zona, que según establece la ficha urbanística del sector debe prever *“que fomente la sostenibilidad del espacio, sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras y que compagine la sostenibilidad ambiental con la económica”*.

El Plan será elaborado por la Junta de Compensación y se redactará con antelación a la recepción de las obras de urbanización. Una vez recepcionadas las obras, la Entidad Urbanística de Conservación será la que se hará cargo de la aplicación de este Plan de Mantenimiento. Hasta la recepción de la Urbanización, será la Junta la que se haga cargo de Plan de Mantenimiento.

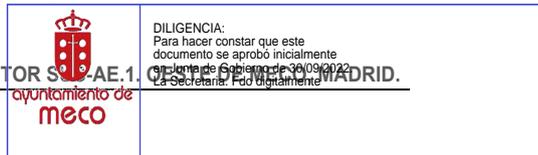
El Plan considerará las diversas fases de la vida útil de las obras e instalaciones y que, resumidamente se exponen:

- Mantenimiento ordinario, que incluya todos los trabajos periódicos sobre elementos que en función de las características técnicas deban realizarse por su utilización o por el envejecimiento y desgaste de los materiales empleados y de sus sistemas e instalaciones.
- Mantenimiento preventivo, tomando medidas con anticipación y previsión, durante toda la vida útil de lo construido e instalado, especialmente de las infraestructuras y de los equipamientos .
- Mantenimiento correctivo que corresponderá al trabajo de diagnóstico, pronóstico, reparación y protección de cualquier elemento que presente, en cualquier momento de su vida útil, manifestaciones patológicas.

El Plan de mantenimiento deberá programar la temporalidad de las tareas de inspección que deben realizarse y el establecimiento de indicadores que permitan acometer, en su caso, con la urgencia adecuada, cualquier tarea de reparación que se precise, y con especial atención por su necesaria seguridad, a la obra civil de los taludes, motas, vallados y muros de gaviones.

El Plan tendrá que considerar, entre los elementos de mantenimiento y adecuada conversación, al menos los siguientes:

- Viario peatonal y rodado.
- Plantaciones, arbolado, jardinería y riego.
- Alumbrado público, baculos y luminarias.
- Equipamiento instalado, bancos, papeleras, contenedores, señalización y análogos.
- Vallados perimetrales.
- Estabilidad de taludes, motas y muros de gaviones.
- Sistemas mecánicos y eléctricos para el funcionamiento hidrológico; bombeo, depuración, aliviadero y cámara separadora de grasas e hidrocarburos.
- Limpieza y recogida de basuras y residuos.



## CAPITULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS. ZONA DE ORDENANZA

### 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

El Plan Especial de la Zona Humeda Estacional desarrolla lo determinado en la Ordenación Pormenorizada SUS-AE.1.Oeste.

El Plan Especial se redacta dando cumplimiento al contenido sustantivo establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

*Artículo 50. Función.*

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- Otras que se determinen reglamentariamente.

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

*Artículo 51. Contenido sustantivo.*

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

### 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La Zona Humeda Estacional está calificada por la Ordenación Pormenorizada SUS-AE.1.Oeste. como zona verde y se constituye como parte de la Red General de este uso.

La ordenanza que se desarrolla, da cumplimiento a lo determinado tanto en las Normas Urbanísticas Generales como en las Normas Urbanísticas Particulares de la Ordenación Pormenorizada del SUS-AE.1.Oeste.

### 3. ZONAS DE ORDENANZA. DIVISIÓN DEL SUELO.

Los tipos de ordenanza en que se divide la ordenación pormenorizada del sector SUS-AE.1.Oeste, son los siguientes:





- d) Las actuaciones para el seguimiento y control del estado y evolución del ecosistema mediante los estudios pertinentes.
- e) Instalaciones subterráneas de servicios para el transcurso de las infraestructuras del sector.
- f) Instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales u otras instalaciones necesarias como balsas de decantación y de laminación, rebosaderos, bombas de impulsión, etc.

### 3. Usos complementarios:

- a) Red Viaria: corresponde exclusivamente a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito peatonal para acceso a las zonas habilitadas.
- b) Únicamente se podrán edificar instalaciones para caseta de almacenes o para instrumentos y maquinaria de mantenimiento y restauración de la Zona Húmeda Estacional con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup>.

### 4. Usos prohibidos

En los terrenos que forman el humedal, no podrá realizarse actividad alguna que directa o indirectamente afecte al estado natural de las aguas, o a sus valores ecológicos o paisajísticos, sin autorización del Ayuntamiento de Meco.

#### Limitaciones y prohibiciones generales:

- a) La práctica de cualquier actividad que pudiera alterar, directa o indirectamente, las condiciones ecológicas del humedal, así como los valores ambientales que dieron lugar a su protección.
- b) Cualquier acción que implique la modificación de las características morfológicas o topográficas del humedal. En particular, el relleno del humedal con cualquier tipo de material.
- c) El desarrollo de cualquier actividad o actuación que, directa o indirectamente, implique la alteración de la calidad o cantidad de las aguas del humedal en relación con sus funciones ecológicas y su régimen hidrológico.
- d) El empleo de fertilizantes químicos y biocidas, así como el uso de productos fitosanitarios, no autorizados expresamente por el Ayuntamiento o por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, en su respectivo régimen de competencias..
- e) Los vertidos de cualquier naturaleza, tanto líquidos como sólidos, así como el derrame, depósito o acumulación de residuos.
- f) Cualquier alteración del paisaje, incluida la instalación de publicidad exterior o la colocación de carteles, salvo los expresamente autorizados por el Ayuntamiento.
- g) La alteración del régimen hidrológico del humedal mediante extracciones de aguas superficiales o subterráneas.
- h) La limitación en el calendario de cualquier actividad para evitar momentos sensibles de la fauna como en la época de cría.

#### Limitaciones y prohibiciones para construcciones e infraestructuras:

- a) Las infraestructuras, construcciones, edificaciones, instalaciones y obras de todo tipo, salvo las destinadas a la gestión o protección del humedal autorizadas por el Ayuntamiento.
- b) La apertura de nuevos caminos y vías de acceso.





### Normas Generales de Protección

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas de protección cuando resulte necesario, las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en el Volumen III, Capítulo 7.

Se tendrá especial cumplimiento a lo referido a la supresión de barreras arquitectónicas, calidad acústica de los ambientes exteriores y lo referente a todos los aspectos de carácter estético, con el fin de que la ordenación tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

## **7. NORMAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.**

La Junta de Compensación y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que en su momento han de constituirse, desarrollarán las tareas que se determinan en el Capítulo 2 del presente documento y referido a los planes de vigilancia, seguimiento ambiental y mantenimiento. Se elaborará en primer lugar, por la Junta de Compensación, los planes de Vigilancia Ambiental y de Seguimiento Ambiental y posteriormente, una vez recibida la obra de urbanización del Sector, su desarrollo por la Entidad Urbanística de Conservación de ambos planes.

Así mismo, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, y de conformidad con la legislación y lo establecido en el presente documento, desarrollará el Plan de Mantenimiento de la zona que halla redactado la Junta de Compensación y efectuará el mantenimiento y la conservación de La Laguna desde el momento de la recepción por parte de la Administración, lo que permitirá que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio y que, además, sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras compaginando tanto la sostenibilidad ambiental como la económica.

Se evitarán las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona. Queda prohibida la captura o la caza de la fauna de La Laguna, siempre que no sea producto de actividades científicas autorizadas, atendiendo a su régimen de competencias, por el Ayuntamiento de Meco o por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

## **8. NORMAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS GENERADOS.**

En cuanto a los residuos, deberá limpiarse el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.

Los movimientos de tierras u otros materiales de apariencia inerte, se realizarán en presencia de los Servicios Técnicos Municipales o personal cualificado designados por estos, los cuales, mediante inspección visual, caracterización organoléptica, análisis in situ o, si se considerase necesario, análisis en laboratorio, identificarán la naturaleza de los residuos para determinar la clase de vertedero en el que deberán ser depositados para su adecuada gestión, dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 (2003/33/CE)

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



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este  
documento se aprobó inicialmente  
en Junta de Gobierno el 30/09/2022  
La Secretaría. Fdo. digitalmente

NOMBRE:  
Fernanda Rodríguez González  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3

PUESTO DE TRABAJO:  
Secretaría

FECHA DE FIRMA:  
05/10/2022

HASH DEL CERTIFICADO:  
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31





## CAPITULO 4. PLANOS

- P-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- P-02 TOPOGRAFÍA
- P-03 ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y MORFOLOGÍA DE LA LAGUNA
- P-04 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
- P-05 AFECCIONES

Madrid, julio de 2021.

LOS ARQUITECTOS



CÓDIGO ARQUITECTURA

Raúl Gil Jimeno

Luis García Albina

J. Miguel Colmenares





## ANEXOS DEL PLAN ESPECIAL

### ANEXO 1 – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### ANEXO 2 – ESTUDIO HIDROLÓGICO

### ANEXO 3 – MEMORIA DE EJECCIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

1. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS
2. PROGRAMA DE LAS OBRAS
3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### ANEXO 4 – RESUMEN EJECUTIVO

NOMBRE: **Fernanda Rodríguez González**  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3

PUESTO DE TRABAJO: **Secretaría**

FECHA DE FIRMA: **05/10/2022**

HASH DEL CERTIFICADO: **CC84DA96BC5B97F584DC8A8A8420319196D31**





DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento se aprobó inicialmente en la Junta de Gobierno de 30/09/2022. La Secretaría. Fdo. digitalmente.

NOMBRE:  
Fernanda Rodríguez González  
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de Meco - <https://sede.ayto-meco.es> - Código Seguro de Verificación: 28880IDOC2AB4F88AE4FD9A746A3

PUESTO DE TRABAJO:  
Secretaría

FECHA DE FIRMA:  
05/10/2022

HASH DEL CERTIFICADO:  
CC84DA96BC5DB97F584DC8A8A8420319196D31

