

PLAN PARCIAL

SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO

ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS

DOCUMENTO DE INICIO

PROMOTOR	REDACTORES
ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE	Jaime Montaner Roselló (Arquitecto) Colegiado nº 0009 COA de Huelva

MAYO 2.018

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

1	INTRODUCCIÓN	3
2	OBJETIVOS	3
3	ÁMBITO DE ESTUDIO	3
4	METODOLOGÍA.....	4
4.1	<i>Estudio del medio físico</i>	4
4.2	<i>Estudio histórico del ámbito</i>	5
4.3	<i>Análisis de actividades potencialmente contaminantes</i>	5
4.4	<i>Redacción de conclusiones y recomendaciones</i>	5
5	ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.....	6
5.1	<i>Clima</i>	6
5.2	<i>Geología y litología</i>	6
5.3	<i>Geomorfología y relieve</i>	8
5.4	<i>Hidrología</i>	8
5.5	<i>Edafología</i>	9
6	ESTUDIO HISTÓRICO DEL EMPLAZAMIENTO Y SU ENTORNO	11
6.1.	Consideraciones previas.....	11
6.2.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 1956.....	11
6.3.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 1975.....	12
6.4.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 1991	12
6.5.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 2006.....	13
6.6.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 2009	14
6.7.	Estado de la zona y usos del suelo en el año 2014.....	15
7	USOS ACTUALES DEL SUELO	17
8	LOCALIZACIÓN DE ZONAS CONFLICTIVAS EN FUNCIÓN DE LOS USOS.....	18
9	PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO.	18
10	CONCLUSIONES	20

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

1 INTRODUCCIÓN

El contenido del presente estudio se rige por las directrices de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para la elaboración de informes de caracterización de la calidad del suelo de los ámbitos que afectan los planes urbanísticos. En el presente caso, se aplicarán las directrices correspondientes a la Fase I de los informes de caracterización.

2 OBJETIVOS

Los trabajos que aquí se recogen tienen como objetivo la detección de incompatibilidades entre la propuesta de ordenación urbanística y el estado edáfico del ámbito del Sector. Así, se ha tratado de localizar los indicios de contaminación en el lugar, además de determinar la vulnerabilidad del suelo a la contaminación potencial, en base a las actividades históricas y actuales desarrolladas en el ámbito de estudio. Esta primera caracterización permitirá decidir si es necesaria la ejecución de muestreos sobre el terreno, cuya finalidad no será otra que determinar la calidad del suelo, como base para comparaciones futuras en lugares que puedan albergar actividades potencialmente contaminantes.

El Plan Parcial del Sector A3 Urbanizable sectorizado objeto del presente Estudio tiene como finalidad el desarrollo de este Sector.

3 ÁMBITO DE ESTUDIO

Los terrenos objeto del presente documento se sitúan en el Área A3 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algete, ubicada en el lindero Suroeste del citado término municipal.

Siendo sus linderos, según el Plan General aprobado definitivamente, los siguientes:

- Al Norte con Sistema General L1₈.
- Al Sur con Sector S7.
- Al Este con vial V8 que lo separa Sectores A2 y S8.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

- Al Oeste con carretera M-111. Al otro lado de esta se localiza Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Parque Fluvial de la Vega del Jarama.

El término de Algete está localizado al noreste de Madrid, a una distancia desde el centro de la capital de unos 33 km a través de las carreteras M-30 y M-40. Linda con los términos municipales de Fuente el Salz del Jarama (norte), Valdeolmos-Alalpardo (noreste), Daganzo de Arriba (este), Cobeña (sur), San Sebastián de los Reyes (oeste, suroeste) y El Molar.

Los alrededores de la zona edificada Algete están formados en su mayoría por campos de cultivo y monte bajo. Junto a los arroyos aparece algún fresno y chopo como principales representantes del bosque de galería.

4 METODOLOGÍA

Siguiendo las indicaciones establecidas por la Comunidad de Madrid con respecto a los estudios de caracterización de suelos y aguas subterráneas y con el fin de estudiar el estado actual del suelo y la posible influencia de la futura actividad propuesta, las tareas realizadas para la elaboración de este trabajo han sido las siguientes:

- Estudio del medio físico.
- Estudio histórico del emplazamiento.
- Identificación y análisis de actividades potencialmente contaminantes históricas, actuales y futuras llevadas a cabo en el emplazamiento y sus riesgos asociados.
- Elaboración de conclusiones y recomendaciones.

Los objetivos y metodologías de estas tareas se describen a continuación.

Estudio del medio físico

Se plantea como objetivo la caracterización de los principales aspectos del medio físico del ámbito de estudio y su entorno relacionados con la calidad del

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

suelo, como clima, topografía, hidrología, geología e hidrogeología, edafología y usos actuales tanto del suelo como de las aguas subterráneas.

Para ello, se ha estudiado la cartografía existente a varias escalas, bibliografía, bases de datos de organismos oficiales (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, IGME, Confederación Hidrográfica del Tajo, Comunidad de Madrid).

Estudio histórico del ámbito

El objetivo principal es el de analizar las actividades llevadas a cabo en el ámbito y sus alrededores en las últimas décadas, determinando si se ha podido generar contaminación del suelo en algún momento.

Para ello, se han descargado y analizado las fotos aéreas y ortofotos antiguas disponibles en la Comunidad de Madrid, para los años 1956, 1975, 1991, 2006, 2009 y 2014.

Análisis de actividades potencialmente contaminantes

La localización, identificación y descripción de las actividades potencialmente contaminantes para el suelo (tanto históricas como actuales y futuras).

Para la conclusión del objetivo descrito se ha realizado un análisis a partir del estudio del medio físico, del estudio histórico, de los usos del suelo actuales y de la ordenación propuesta en el Plan Parcial.

Redacción de conclusiones y recomendaciones

El objetivo es establecer la presencia de contaminantes potenciales en el suelo en el ámbito del Sector A3, derivado de actividades pasadas, presentes o futuras, en función de los resultados que arroje el presente estudio. Además, se pretende establecer recomendaciones para futuras acciones.

Para ello, se revisan y analizan los resultados de las fases previas, estimando la posibilidad de que existan indicios de contaminación presentes y futuros, y su posible movilidad y vulnerabilidad según los materiales presentes.

5 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

Clima

El clima de esta zona se clasifica como clima mediterráneo continental templado, caracterizado por la estacionalidad anual del régimen de precipitaciones y por la amplitud térmica anual. La temperatura media anual es de 14.1°C, habiéndose registrado máximas absolutas de 42,2°C y mínimas absolutas de 15,2°C negativos.

La distribución de las lluvias a lo largo del año es desigual, teniendo veranos secos y primaveras e inviernos lluviosos.

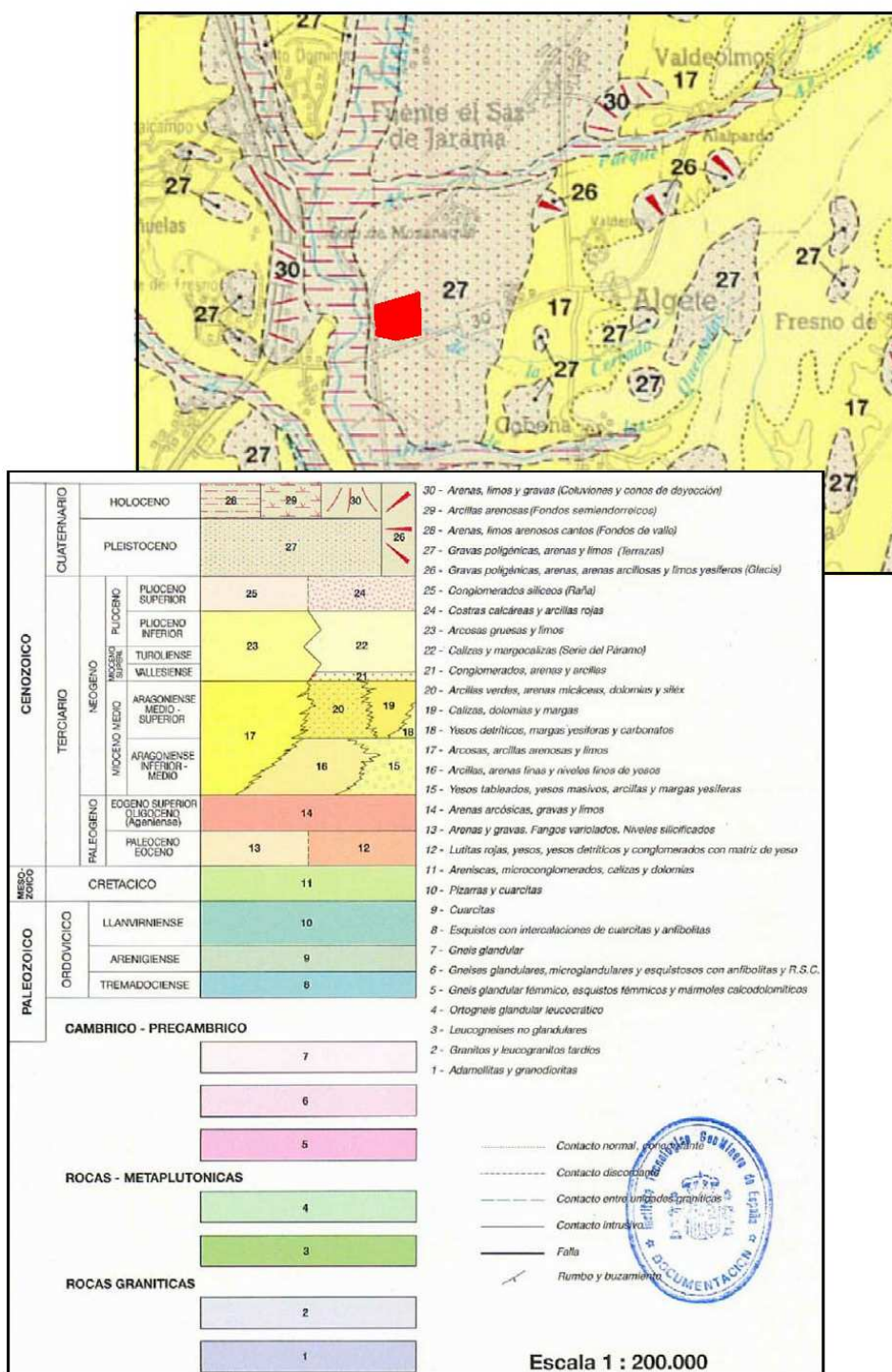
Geología y litología

La zona de estudio se encuentra situada sobre la denominada Cuenca de Madrid, limitada al norte y oeste por el Sistema Central (Gredos, Guadarrama, Somosierra), al este por la Sierra de Altomira, y al sur por los Montes de Toledo. La misma ciudad de Madrid se encuentra inmersa en esta vasta depresión tectónica que estuvo recibiendo sedimentos de los relieves circundantes durante millones de años. Toda la zona centro y sureste de la Comunidad pertenece a la Cuenca de Madrid, y en ella podemos encontrar dos grandes grupos de formaciones geológicas.

Se encuentra ubicada en la denominada Unidad Guadalajara, caracterizada por presentar depósitos formados por la mezcla de materiales detríticos, arenas arcillosas con presencia esporádica de gravas con irregular distribución. Son de granulometría muy variable con una compactación escasa en superficie y creciente con la profundidad.

Basándonos en la cartografía del IGME, disponible a escala 1:200.000, se puede caracterizar geológicamente la zona de la siguiente forma:

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)



De esta figura se desprende que la zona de estudio se ubica sobre materiales cuaternarios, gravas poligénicas, arenas y limos (terrazas).

Los materiales más recientes, pleistocenos y holocenos, están ampliamente representados en extensión superficial, aunque sus espesores son muy reducidos al

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

compararlos con los de las series nógenas aflorantes. Por su importancia destacan los depósitos aluviales dejados por las redes fluviales que drenan la zona (río Jarama) y los depósitos de acumulación de los glaciares.

Tal y como se desprende del Estudio Geotécnico realizado para el ámbito, este se incluye totalmente en depósitos de la edad cuaternaria. Mayoritariamente se identifican depósitos aluviales de terrazas bajas y medias, formados por gravas y bolos, con cantos de cuarcita, cuarzo, granitoides, pizarras y carbonatos, con matriz arenosa alternando con niveles arenosos y limoarcillosos. Los niveles detríticos gruesos se corresponderían con depósitos de canal en forma de rellenos y barras, con estratificación cruzada e imbricación de cantos. Los materiales detríticos finos se corresponden con depósitos de llanura de inundación y/o aguas bajas.

Geomorfología y relieve

Este sector tiene su punto más alto en el vértice Suroccidental, a unos 615 m de altitud sobre el nivel del mar (tomando como referencia Alicante), mientras que el punto más bajo se encuentra en la zona Oriental, a unos 600 m. Este descenso de altitud se produce de forma más acentuada en la parte Central del emplazamiento, con pendientes de hasta el 15% con una orientación Oeste predominante. El cruce del Arroyo de la Torrecilla por todo el Sector hace que se produzcan taludes y accidentes geográficos decrecientes hacia la zona fluvial. En la siguiente figura pueden observarse las características topográficas del emplazamiento, con el sentido de las pendientes así como la marcada contribución del cauce a la su geomorfología final.

Hidrología

El Sector A3 de Algete se encuentra Localizado en la Cuenca del Jarama, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tago.

No se localizan ni pozos, ni sondeos en el ámbito.

5.4.1 Aguas superficiales

El Arroyo de La Torrecilla que cruza el Sector, discurre paralelo a la carretera M-106 para desembocar en el río Jarama. Dispone de un trazado irregular, en el

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

que los fondos son arenosos y en algunos puntos con grava, siendo su vegetación en los márgenes de tipo matorral y pequeño arbolado de ribera, con algunos árboles de gran tamaño diseminados en toda su longitud, sobre todo en las proximidades a la desembocadura.

5.4.2 Aguas subterráneas

La zona de estudio pertenece a la Masa Aluvial 2. Dicha masa (Manzanares-Jarama), presenta descenso de sus niveles debido principalmente al efecto drenante de obras subterráneas de infraestructura, pero aún así estas masas se consideran equilibradas durante los meses en que los propios ríos no permiten salir el caudal.

Se trata de un acuífero de tipo libre asociado a la red de drenaje y conectado hidráulicamente al río. Está constituido por distintos niveles de gravas, arenas y arcillas, con abundantes cambios laterales de facies tanto vertical como horizontalmente, de permeabilidad media-alta, por porosidad intergranular, correspondientes fundamentalmente a depósitos fluviales de distinta naturaleza (terrazas y fondos de valle). Su recarga se produce a través del agua de lluvia y de las unidades infrayacentes, así como por la infiltración de los cursos superficiales. Descargan en los ríos y a través de las extracciones.

La calidad de las aguas subterráneas para dichas zonas ha ido mejorando con respecto a años anteriores debido a las buenas prácticas en el abonado de los campos de cultivo y a los planes de saneamiento existentes en la zona.

Según el estudio geotécnico realizado para el ámbito el nivel freático se sitúa a más de 6 metros del nivel topográfico más bajo.

Edafología

5.5.1 Tipos de suelo

Los suelos en la zona de estudio se encuentran según cartografía de medio ambiente de la Comunidad de Madrid dentro de la categoría de luvisoles, concretamente luvisol háplico.

Los luvisoles son los suelos que mayor representación tienen en la Comunidad de Madrid y los de más clara vocación agrícola, dedicándose desde hace

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

tiempo al cultivo cerealístico. Su característica principal es presentar un horizonte B con claro enriquecimiento de arcilla. En la formación del horizonte B se ha dado lugar dos procesos, uno de argilización (acumulación de arcilla) y otro de argiluvación (proceso de lavado).

Los luvisoles háplicos se sitúan sobre gravas, arenas, limos y arcillas (terrazas) y la textura de su horizonte superficial es fina (<3,5% arcilla y <15% arena). No muestran en su morfología un horizonte cálcico ni concentraciones de caliza pulverulenta, ni poseen propiedades hidromórficas en una profundidad de 100 cm a partir de la superficie.

Se caracterizan por mostrar valores de pH próximos a 7 y un grado de saturación entre el 70 y el 85%. Generalmente tienen textura francoarcillo-arenosa, tienen buena permeabilidad, son pobres en materia orgánica y sin problemas de salinidad.

5.5.2 Erosión

Según datos de la Comunidad de Madrid recogidos en el visor del servicio de mapas del ministerio de medio ambiente, en la mayor parte del ámbito la erosión laminar esta en valores que rondan entre 0 y 5 tm/ha/año, un valor bajo. Al sur oeste del ámbito en zonas próximas a carretera M-111 presenta áreas con valores de erosión de entre 5-10 tm/ha/año y 10-25 tm/ha/año. Considerándose también valores moderados.

La erosión a causa del viento es poco apreciable siendo baja en todo el ámbito.

Por último, en lo que se refiere a movimientos en masa, al contar con una pendiente escasa, no registra peligrosidad por desprendimiento.

6 ESTUDIO HISTÓRICO DEL EMPLAZAMIENTO Y SU ENTORNO

6.1. Consideraciones previas

Respecto al origen del municipio, los primeros asentamientos humanos se retrotraen a la Edad de Hierro, al haberse constatado la existencia de restos de la cultura campaniforme, posiblemente asentadas en las terrazas de la vega del Jarama. También se ha localizado restos de villas romanas y vestigios de algún asentamiento visigodo.

La zona este que comprende unas pequeñas colinas, es dónde se encuentra el núcleo principal de población, existiendo dos zonas principales habitadas las urbanizaciones residenciales y el centro histórico. Al oeste de la población se localizan las zonas de polígonos industriales.

6.2. Estado de la zona y usos del suelo en el año 1956

Los usos del suelo en el año 1956 en el Sector son eminentemente agrarios en todo el ámbito. No existen ni siquiera infraestructuras de comunicación similares a las actuales



Foto aérea año 1956. Web madrid.org

6.3. Estado de la zona y usos del suelo en el año 1975

Los usos del suelo en el año 1975 en el Sector son eminentemente agrarios en todo el ámbito. Se observa la construcción de una alguna edificación en la zona oeste cercana al arroyo de la Torrecilla.

No se detecta en esta época actividad alguna en la zona ni en sus alrededores que pudiese contaminar el suelo, como granjas ganaderas, industrias o similares.



Foto aérea año 1975. Web madrid.org

6.4. Estado de la zona y usos del suelo en el año 1991

En los 16 años transcurridos entre 1975 y 1991 no se registran cambios de usos que puedan contaminar el suelo en la zona del Sector. Sólo se produce la construcción de una vivienda al noroeste del sector.

Se empieza a observar el desarrollo industrial en zonas próximas, concretamente el Polígono Industrial Rio de Janeiro.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

No se observan actividades potencialmente contaminantes del suelo en la zona analizada en ese año.

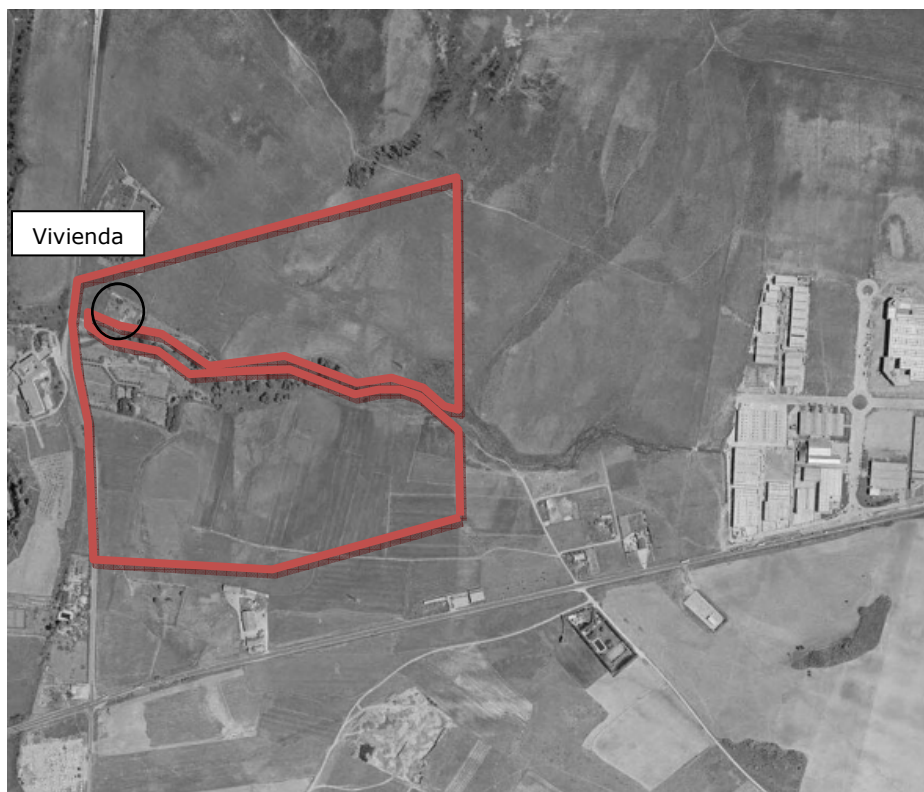


Foto aérea año 1991. Web madrid.org

6.5. Estado de la zona y usos del suelo en el año 2006

Transcurridos 14 años, los usos del ámbito del sector A3 han cambiado poco.

Se puede apreciar la existencia de la carretera M-106, que conecta Madrid desde la M-50 con Algete. Así como nuevas construcciones industriales en terrenos próximos pero fuera del ámbito.

No se observan actividades potencialmente contaminantes del suelo en la zona analizada en ese año.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)



Foto aérea año 2006. Web madrid.org

6.6. Estado de la zona y usos del suelo en el año 2009

En el año 2009 se continúa con el uso agrario en la zona. El cambio más apreciable es el desdoblamiento de la carretera M-111 y la construcción de un nuevo enlace en la misma.

También se observa un cambio de uso en la zona oeste, pasando de haber una zona verde a una explanada que se dedica al aparcamiento de vehículos.

No se observan actividades potencialmente contaminantes del suelo en la zona analizada en ese año.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)



Foto aérea año 2009. Web madrid.org

6.7. Estado de la zona y usos del suelo en el año 2014

En el año 2014 se continúa con el uso agrario en la zona. Y en el límite este del ámbito se ejecuta una subestación eléctrica propiedad de la empresa distribuidora Iberdrola S.A.

Otro cambio apreciable es el desarrollo de los sectores adyacentes con la construcción del vial que lo separa de ellos.

Se observan la presencia de una actividad potencialmente contaminante del suelo en la zona analizada en ese año.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)



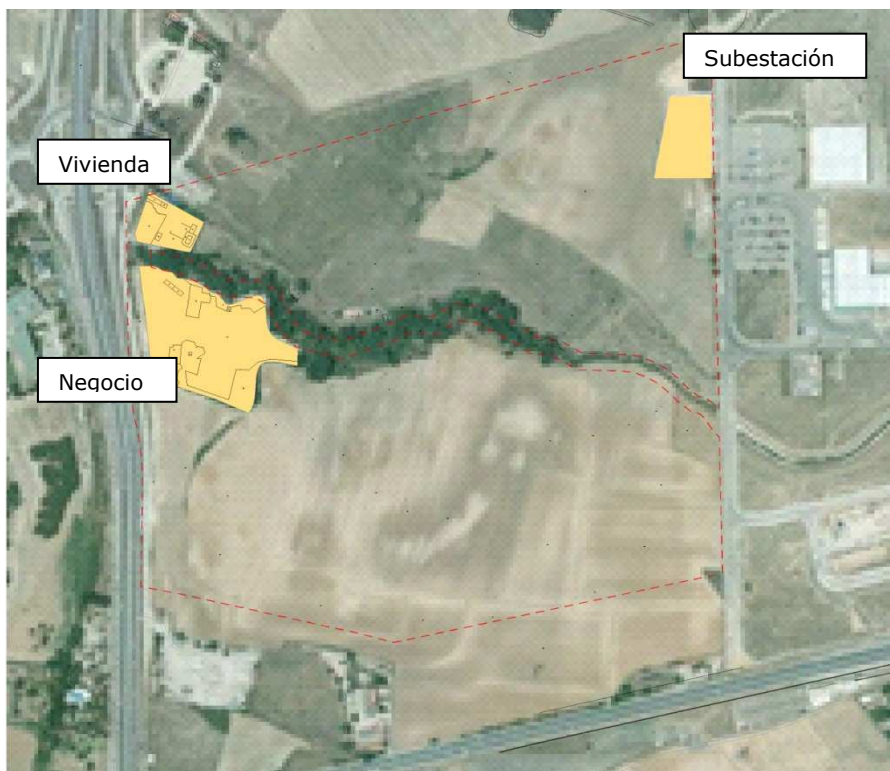
Foto aérea año 2014. Web madrid.org

7 USOS ACTUALES DEL SUELO

En la actualidad la mayor parte del ámbito se destina al cultivo del cereal, sobre todo en la zona sur del ámbito. En la zona norte se sigue cultivando en algunos terrenos pero aproximadamente la mitad no se trabajan desde hace años y sólo hay arbustos y herbáceos.

Como ya se ha ido viendo en la evolución histórica anterior, existen tres parcelas con usos en el ámbito que se han ido implantando en diferentes épocas:

- Al noroeste de la actuación se localiza una vivienda, con su correspondiente parcela.
- En el oeste lindando con la carretera M-111 se localiza un negocio en el que existe una explanada que se dedica al aparcamiento de vehículos.
- Al noreste se localiza una parcela, en la que se ubica un subestación eléctrica de la empresa Iberdrola S.A.



8 LOCALIZACIÓN DE ZONAS CONFLICTIVAS EN FUNCIÓN DE LOS USOS

Del estudio histórico efectuado, se puede decir que en la zona de estudio no se han llevado a cabo hasta el año 2013 ninguna de las actividades descritas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Desde ese año se localiza una subestación transformadora de la empresa Iberdrola, en el noroeste del ámbito. Se trata de una subestación construida en superficie, sobre losa de hormigón y en edificio cerrado.

Hay que mencionar que en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid no figura ningún punto del término municipal de Algete.

9 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO.

El Uso global del ámbito es el terciario, estando prohibido el residencial y siendo compatibles el resto de usos, siendo que la ficha del Plan para el Sector plantea superficie edificable en uso global predominante Terciario y en menor medida en los usos industrial y dotacional.

Uso previsto: Terciario. No se estima necesario la determinación de blancos, salvo que dentro del uso Terciario se incluyan actividades potencialmente contaminantes del suelo.

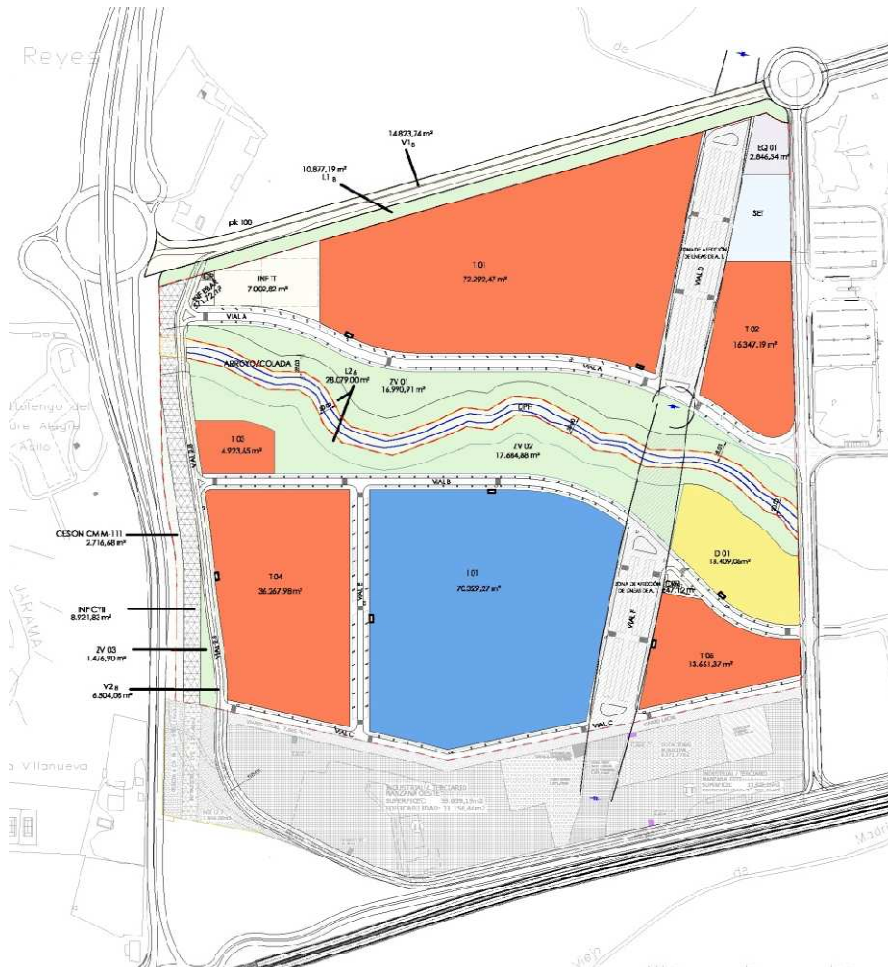
Uso previsto: Dotacional. No se estima necesario la determinación de blancos.

Uso previsto: Industrial. Se desconoce cuál va a ser el tipo de industrias que se van a implantar, aunque por las características de desarrollo de otros sectores y considerando la baja edificabilidad asignada a las parcelas, se prevé la instalación de empresas del sector logístico. No obstante en las Normas Urbanísticas están permitidos todos los usos excepto aquellos usos industriales que según Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid,

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

resulten peligrosos una vez adoptadas las medidas correctoras necesarias resulten incompatibles con el uso característico.

En la siguiente figura queda representado el reparto en el ámbito de los diferentes usos.



Zonificación prevista Plan Parcial

10 CONCLUSIONES

A la vista de los resultados del análisis de los posibles focos contaminantes históricos y actuales presentes en el sector, y de las características del medio físico, a priori se deduce que no parecen existir limitaciones a la ordenación propuesta, por lo que se considera que la futura actividad prevista es COMPATIBLE con el estado actual del suelo.

Excepto la implantación de la SET, no se han llevado a cabo actividades potencialmente contaminantes del suelo. Por el tipo de implantación realizada para la misma, en edificio cerrado, con solera, con las medidas preventivas necesarias por si existen fugas de aceite etc.. y considerando que para su ejecución tuvo que superar todos los permisos medio ambientales, y que es de reciente construcción. No es previsible que se produzca contaminación en los suelos por su presencia.

Para la protección del suelo durante el desarrollo del planeamiento previsto en el Plan Parcial, se proponen una serie de medidas destinadas a tal fin:

- Evitar en la medida de lo posible cualquier vertido contaminante al sustrato, como carburantes, lubricantes, etc, durante las obras de urbanización.
- Evitar la acumulación de desechos, basuras y otros desperdicios directamente sobre el suelo.
- Impermeabilizar el suelo en aquellos puntos en los que fuera necesario, como el lugar de depósito de materiales peligrosos.

Dados los resultados, y como parece improbable que aun habiendo una zona de uso industrial, en el futuro se implanten en ella ninguno de los usos recogidos en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes, se propone la no realización del Estudio de Caracterización Analítica.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

Algete, mayo de 2.018

EL ARQUITECTO

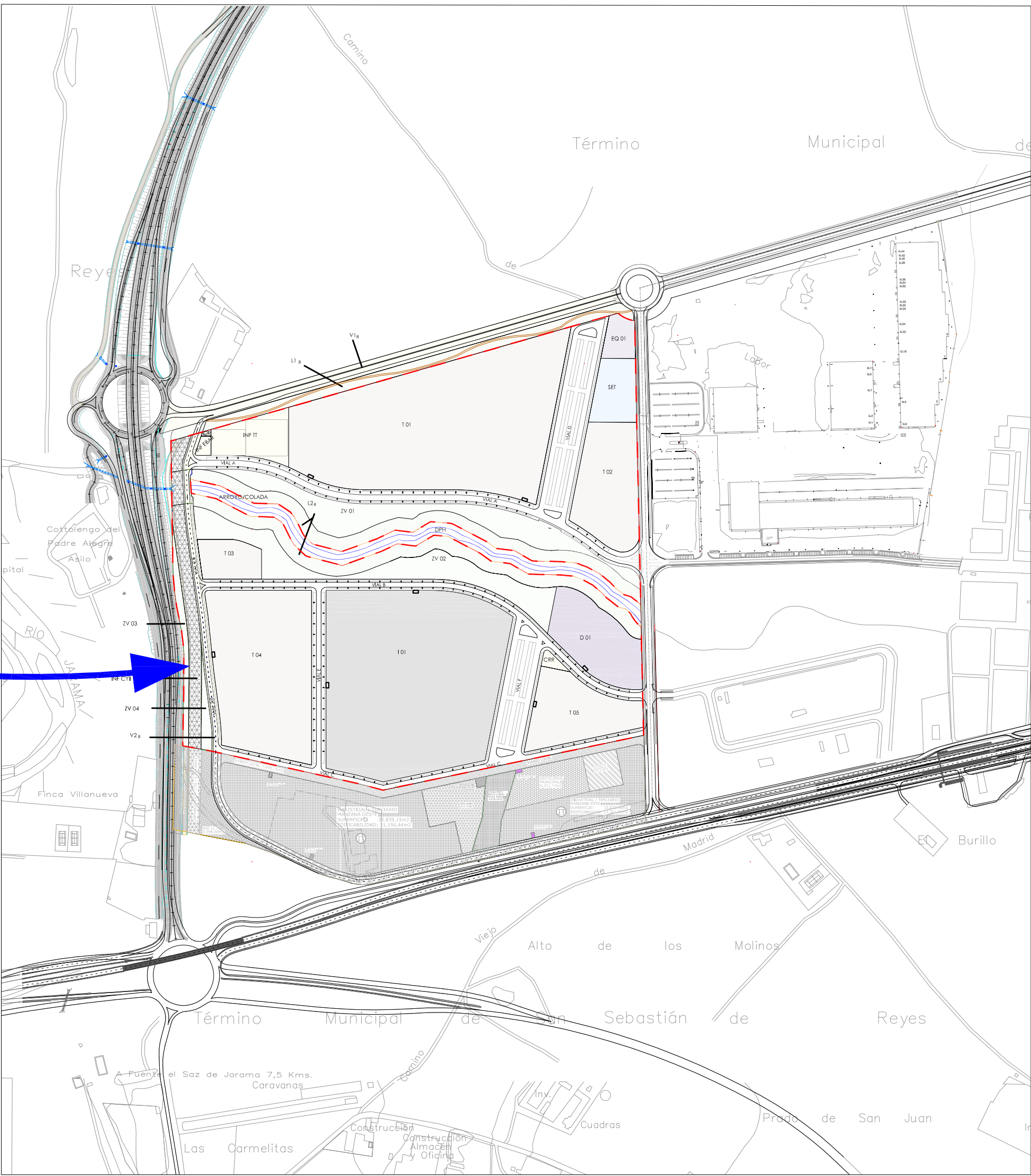
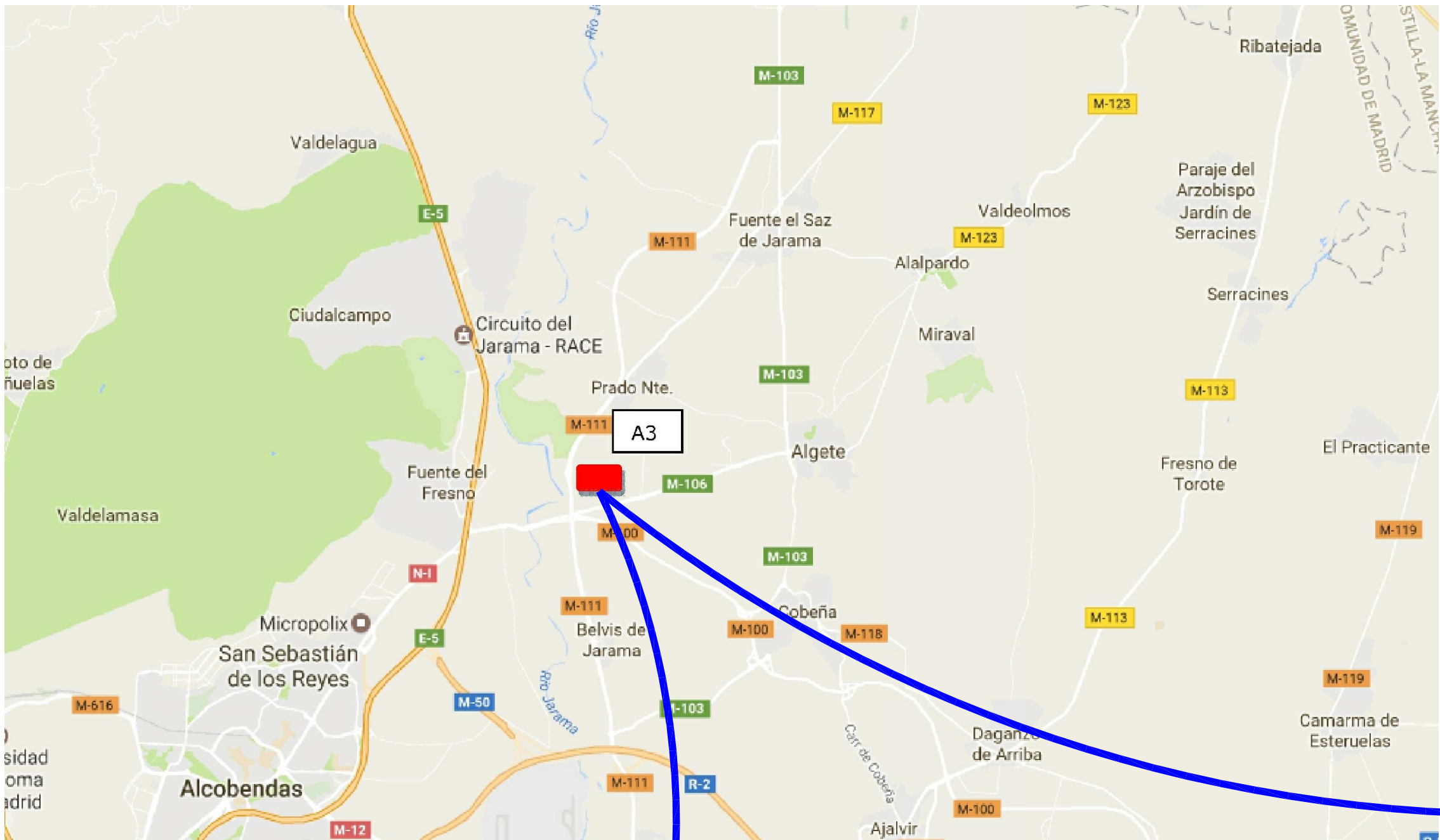
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime Montaner Roselló', with a stylized, flowing script.

Fdo.: Jaime Montaner Roselló
Colegiado nº0009 COA Huelva

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
ESTUDIO CARACTERIZACIÓN SUELOS
PLAN PARCIAL DEL SECTOR A3 URBANIZABLE SECTORIZADO
ALGETE (MADRID)

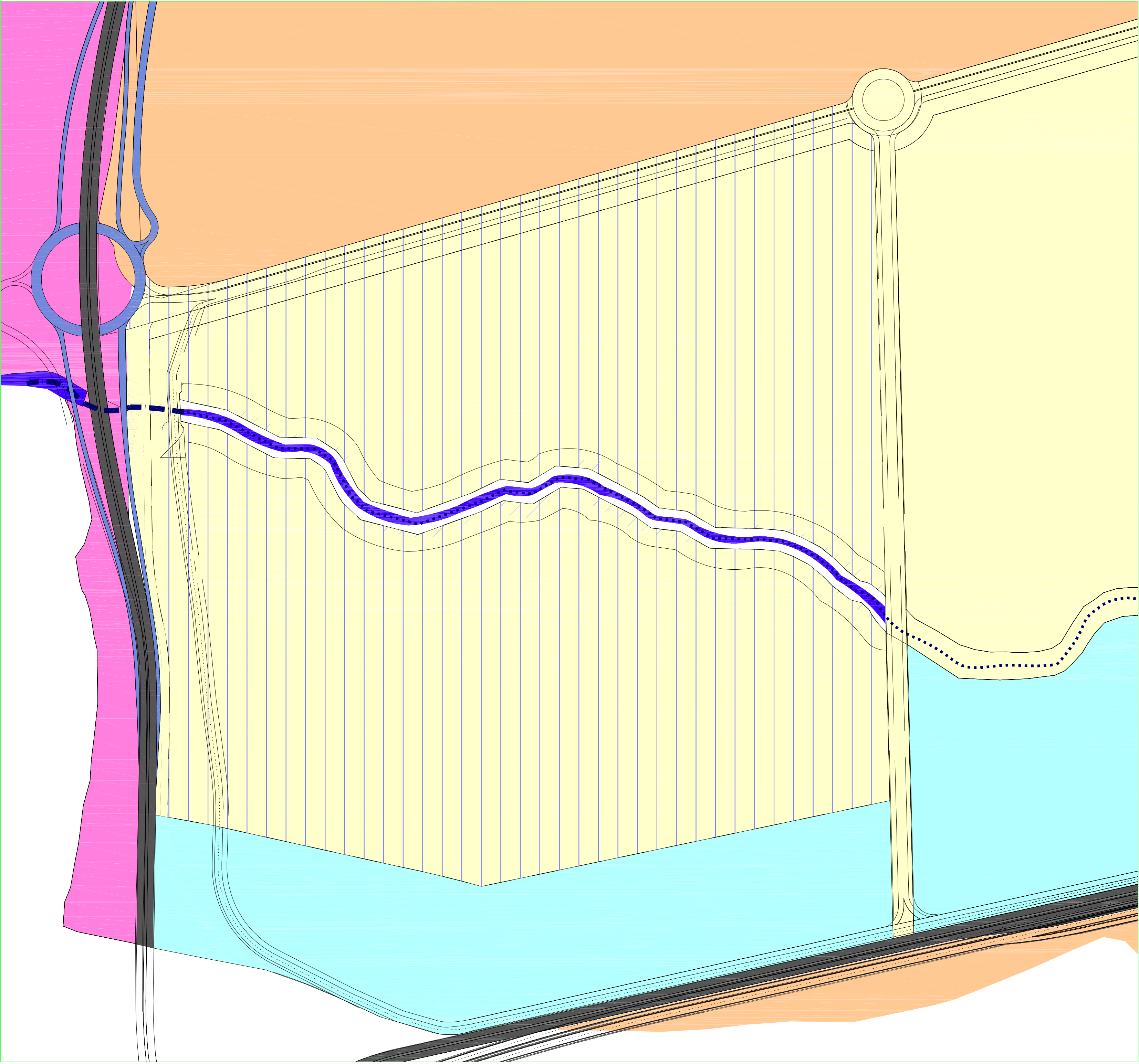
LISTADO DE PLANOS

- 1 I01_Situación y Emplazamiento
- 2 I02_Planeamiento Vigente
- 3 I03_Delimitación Ámbito
- 4 I05_Topografía
- 5 O03_Zonificación
- 6 CS_Zonas potencialmente contaminantes

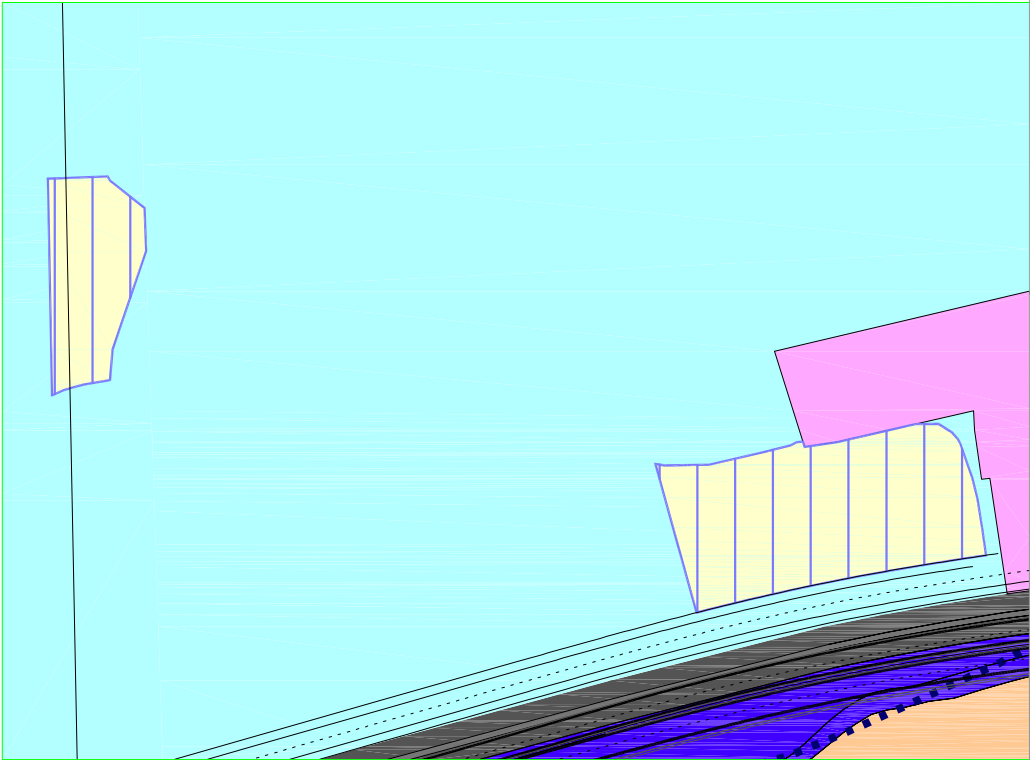


**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Promotor	ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE	
Equipo redactor	Jaime Montaner Roselló (Arquitecto) Colegiado nº 0009 COA de Huelva	
	Jorge Ajuria Fernández (Abogado) Colegiado nº 80929	



SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS L11b y Q1a



		URBANO
	PROGRAMADO	URBANIZABLE
	NO PROGRAMADO	
	SECTORIZADO	
COMÚN	SIN PROTECCIÓN	NO URBANIZABLE
Montes preservados superpuesto sobre Parque Fluvial	ESPECIAL PROTECCIÓN	
ZEPA		
AGROPECUARIA		
Naturalística, forestal, y paisajística		
Parque Fluvial de la Vega del Jarama		
ACUIFEROS		
VIAS PECUARIAS		

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Promotor

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL
ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE

Equipo redactor

Jaime Montaner Roselló (Arquitecto)
Colegiado nº 0009 COA de Huelva

Jorge Ajuria Fernández (Abogado)
Colegiado nº 80929

Planos de información

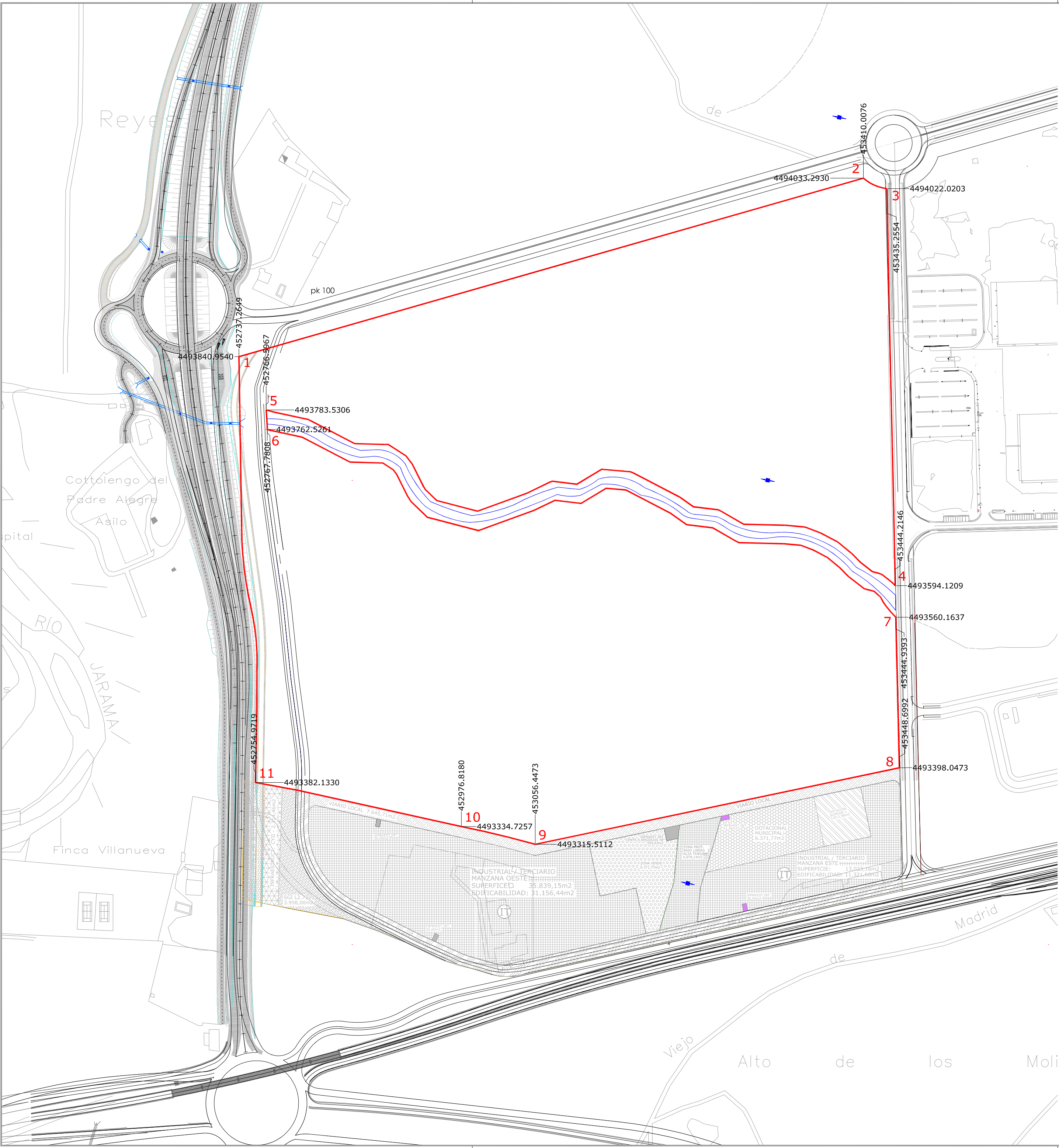
PLANAMIENTO VIGENTE

I.02

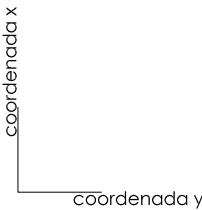
Escala: 1/2.500



Fecha: JUNIO 2017



PUNTO	COORDENADAS DATUM ED 50		COORDENADAS ETRS 89	
	X	Y	X	Y
1	452737,2649	4493840,9540	452628,0397	4493633,3076
2	453410,0076	4494033,2930	453300,7813	4493825,6463
3	453435,2554	4494022,0203	453326,0302	4493814,3740
4	453444,2146	4493594,1209	453335,0100	4493386,4746
5	452766,5967	4493783,5306	452657,3716	4493575,8739
6	452767,7808	4493762,5261	452658,5556	4493554,8683
7	453444,9393	4493560,1637	453335,6949	4493352,5378
8	453448,6992	4493398,0473	453339,4745	4493190,3804
9	453056,4473	4493315,5112	452947,2222	4493107,8649
10	452976,8180	4493334,7257	452867,5924	4493127,0794
11	452754,9719	4493382,1330	452645,7467	4493174,4867



■■■■ DELIMITACIÓN ÁMBITO

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Promotor

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL
ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE

Equipo redactor

Jaime Montaner Roselló (Arquitecto)
Colegiado nº 0009 COA de Huelva

Jorge Ajuria Fernández (Abogado)
Colegiado nº 80929

Planos de información

DELIMITACIÓN ÁMBITO

I.03.1

Escala:1/10.000

N
↑

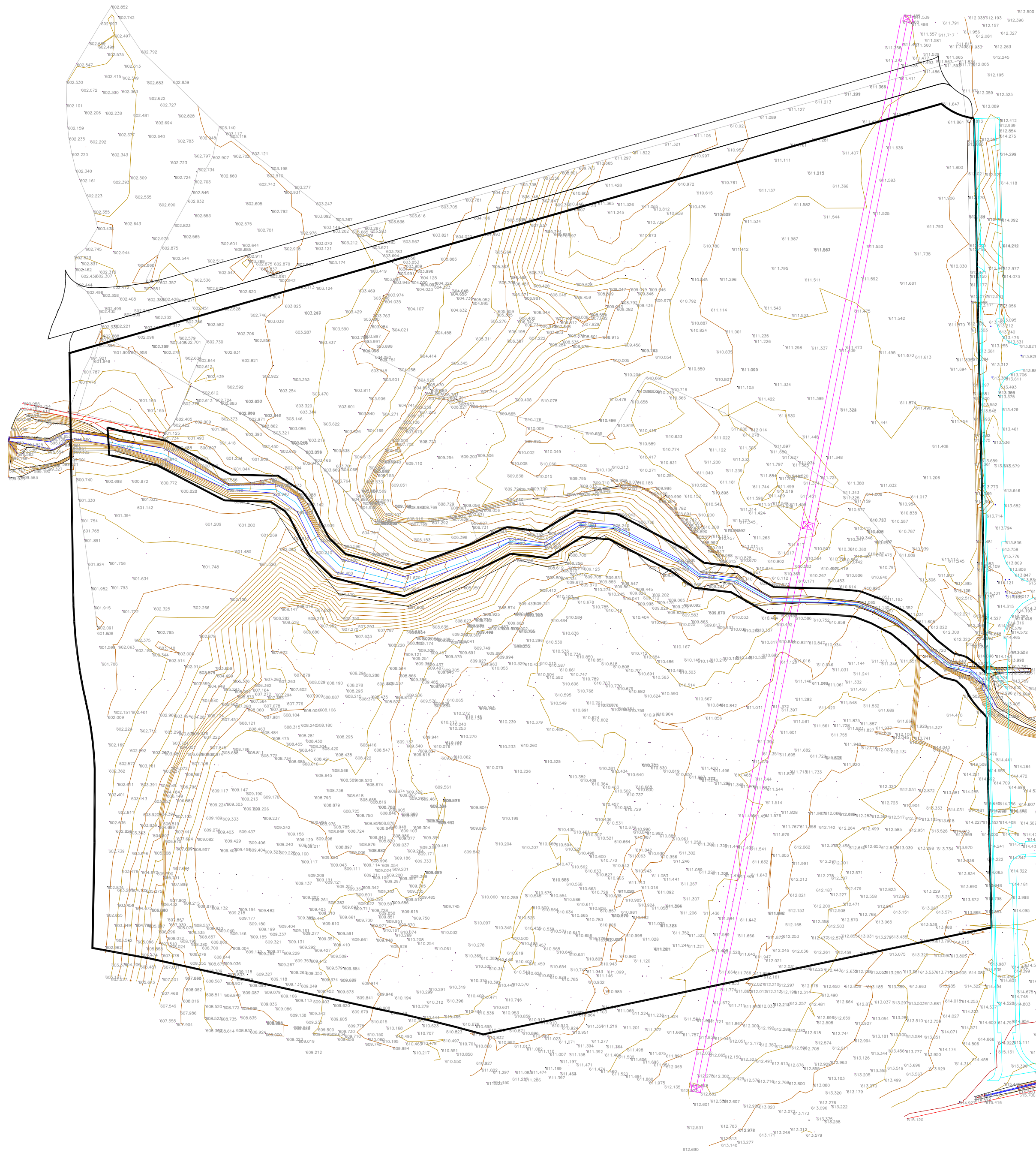
Fecha: JUNIO 2017

4494000

4493750

4493500

4493250



**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Promotor

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL
ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE

Equipo redactor

Jaime Montaner Roselló (Arquitecto)
Colegiado nº 0009 COA de Huelva

Jorge Ajuria Fernández (Abogado)
Colegiado nº 80929

Planos de información

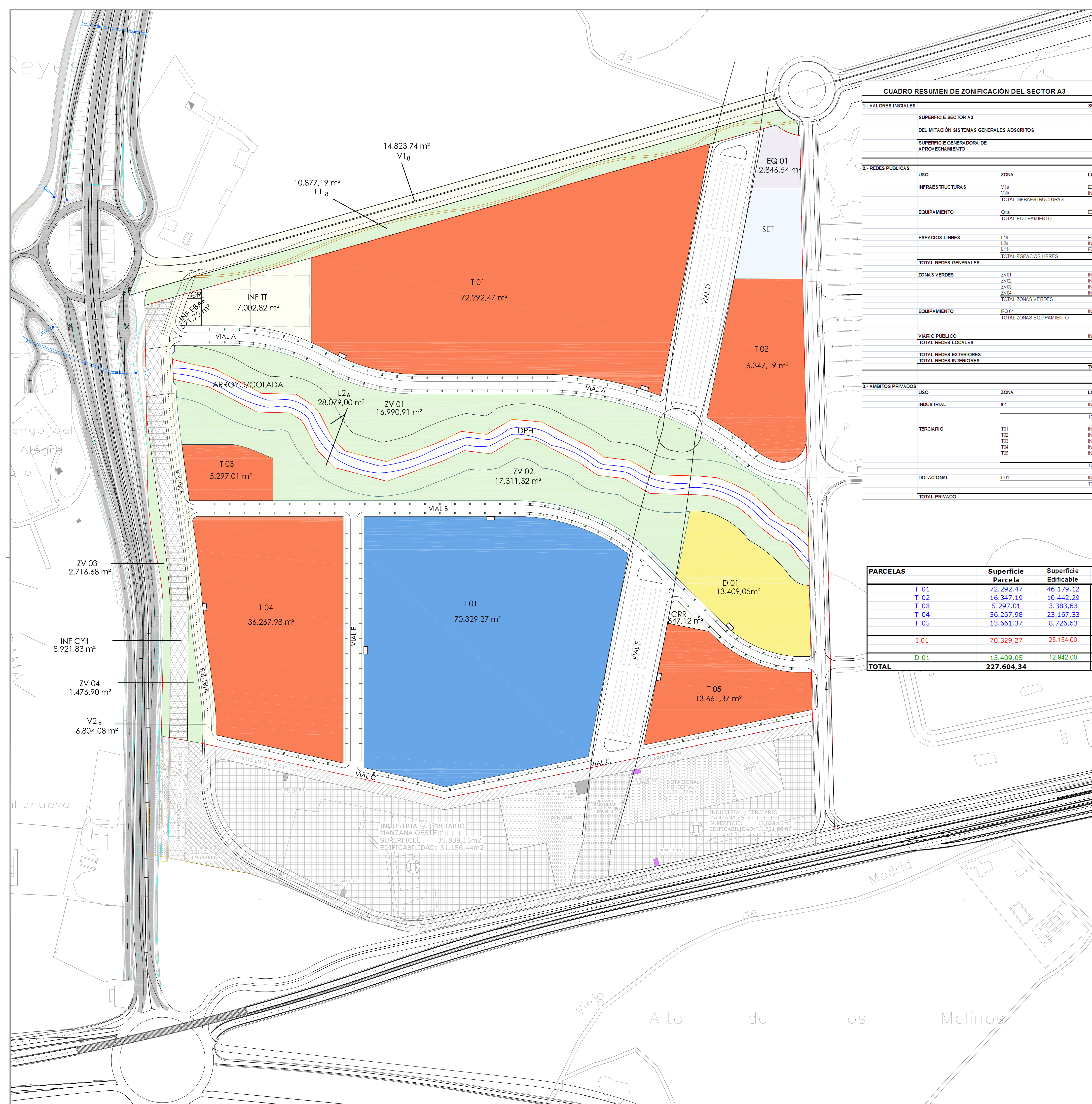
TOPOGRAFÍA

I.05

Escala: 1/2.500



Fecha: JUNIO 2017



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR A3				
1.- VALORES INICIALES			SUPERFICIE (m²)	
SUPERFICIE SECTOR A3			393.924,20	
DELIMITACIÓN SISTEMA S GENERALES ADSCRITOS			32.094,00	
SUPERFICIE GENERADORA DE APROVECHAMIENTO			426.018,20	
2.- REDES PUBLICAS				
USO	ZONA	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m²)	
INFRAESTRUCTURAS	V1b	EXTERIOR	14.924,00	
	V2b	INTERIOR	6.804,08	
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS		21.628,08	
EQUIPAMIENTO	Q1a	EXTERIOR	4.590,00	
	TOTAL EQUIPAMIENTO		4.590,00	
ESPACIOS LIBRES	L1b	EXTERIOR	10.977,00	
	L2a	INTERIOR	28.079,00	
	L11b	EXTERIOR	1.803,00	
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		40.759,00	
TOTAL REDES GENERALES			66.977,08	
ZONAS VERDES	ZV01	INTERIOR	16.990,91	
	ZV02	INTERIOR	17.311,52	
	ZV03	INTERIOR	2.716,68	
	ZV04	INTERIOR	1.476,90	
	TOTAL ZONAS VERDES		38.496,01	
EQUIPAMIENTO	EQ 01	INTERIOR	2.846,54	
	TOTAL ZONAS EQUIPAMIENTO		2.846,54	
VIARIO PÚBLICO			INTERIOR	39.351,66
TOTAL REDES LOCALES			80.694,21	
TOTAL REDES EXTERIORES			32.094,00	
TOTAL REDES INTERIORES			115.577,29	
			TOTAL REDES	147.671,29
3.- ÁMBITOS PRIVADOS				
USO	ZONA	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m²)	
INDUSTRIAL	I01	INTERIOR	70.329,27	
		TOTAL INDUSTRIAL		70.329,27
TERCIARIO	T01	INTERIOR	72.292,47	
		INTERIOR	16.347,19	
		INTERIOR	5.297,01	
		INTERIOR	36.267,98	
		INTERIOR	13.661,37	
		TOTAL TERCIARIO		143.866,02
DOTACIONAL	D01	INTERIOR	13.409,05	
		TOTAL DOTACIONAL		13.409,05
TOTAL PRIVADO			227.604,34	

5.- CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO			
	ZONA	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m²)
	RESERVA INF. SOCIAL ABAST Y SAEAM. CYII	INTERIOR	8.921,83
	INF. EBAR	INTERIOR	571,72
	INF. TANQUE DE TORMENTAS	INTERIOR	7.002,82
	CENTRO DE REPARTO	INTERIOR	111,29
	CENTROS TRANSFORMACIÓN	INTERIOR	224,00
	AFECTACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA	INTERIOR	27.904,93
	SET	INTERIOR	6.006,28
	TOTAL INF. INCLUIDAS	INTERIOR	50.742,57
6. TOTALES			
		%TOTAL SUPERFICIE (m²)	
SUPERFICIE SECTOR A3		92,47%	393.924,20
SUPERFICIE A EFECTOS DE DELIMITACIÓN		92,47%	393.924,20
TOTAL SIST. GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO		7,53%	32.094,00
TOTAL SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO		100,00%	426.018,20
	COEF. APROVECHAMIENTO MÁXIMO UAI(s)	0,2719	115.834,35
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA			129.995,00
	INTENSIDAD DE USO TOTAL UAI(S)	0,33	115.831,65
	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	0,2719	
TOTAL REDES PÚBLICAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO		27,13%	115.577,29
TOTAL ÁMBITOS PRIVADOS		53,43%	227.604,34
INDUSTRIAL	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	70.329,27	
		25.154,00	
TERCIARIO	% APROVECHAMIENTO SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	16.579,00	
		14.311,00	
DOTACIONAL	% APROVECHAMIENTO SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	143.866,02	
		91.899,00	
	% APROVECHAMIENTO SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	91.899,00	
		79.34%	
	% APROVECHAMIENTO SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	13.409,06	
		12.942,00	
	% APROVECHAMIENTO SUPERFICIE EDIFICABILIDAD UAI(s)	7.353,64	
		6,35%	
TOTAL CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO		11,91%	50.742,57
	SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA	100,00%	426.018,20

PARCELAS	Superficie Parcela	Superficie Edificable	Superficie Parcela	Coef. Usos	Edificabilidad	Coef. Homogeneización	Coef. Zonal	Coef. UA(s)	% EDIFICABILIDAD
T 01	72.292,47	46.179,12	143.866,02	terciario	91.899,00		1	91.899,00	70,694%
T 02	16.347,19	10.442,29							
T 03	5.297,01	3.383,63							
T 04	36.267,98	23.167,33							
T 05	13.661,37	8.726,63							
I 01	70.329,27	25.154,00	70.329,27	industrial	25.154,00	0,6591	1,0000	16.579,00	19,350%
D 01	13.409,05	12.942,00	13.409,05	dotacional	12.942,00	0,5682	1,0000	7.353,64	9,956%
TOTAL	227.604,34		227.604,34		129.995,00			115.831,65	100,00%

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

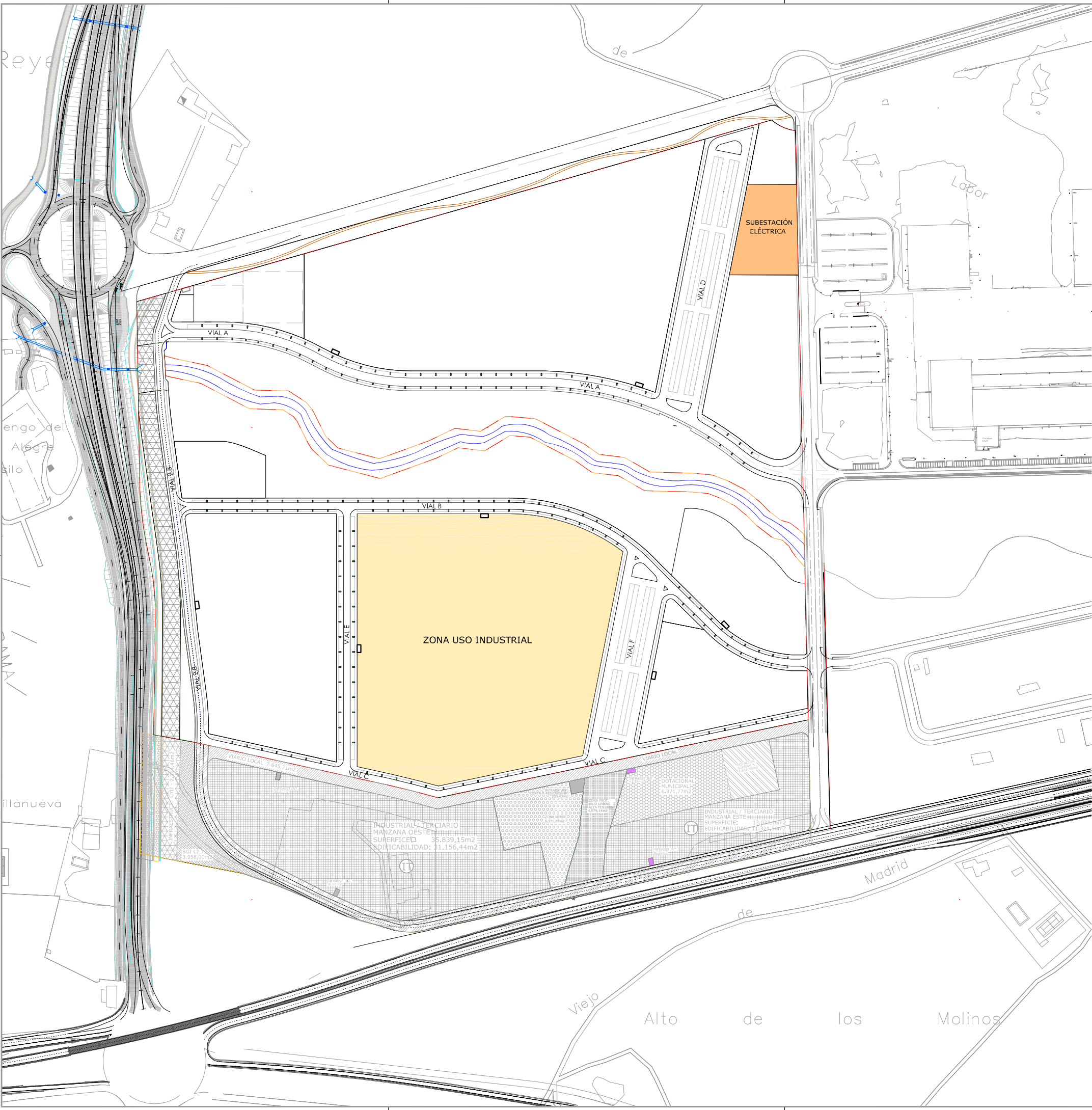
Promotor

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE

Equipo redactor

Jaime Montaner Roselló (Arquitecto)
Colegiado nº 0009 COA de Huelva

Jorge Ajuria Fernández (Abogado)
Colegiado nº 80929



**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR A3 DEL PGOU DE ALGETE
ALGETE (MADRID)**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Promotor	ASOCIACIÓN DE TITULARES DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL DENOMINADO SECTOR A3 DE ALGETE
Equipo redactor	Jaime Montaner Roselló (Arquitecto) Colegiado nº 0009 COA de Huelva Jorge Ajuria Fernández (Abogado) Colegiado nº 80929
Planos de ordenación	ZONAS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES CS
Escala: 1/4.000	Fecha: JUNIO 2017