

ANEXO 11. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL
SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS
CONTAMINADOS

MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

En cumplimiento de lo establecido por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (que derogó la Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid), el Plan Especial debe incluir un informe de situación en el que se ha desarrollado la actividad, en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección.

De acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los usos cuya autorización propone el presente Plan Especial para ser implantado en la parcela de referencia y que a continuación se enumeran,

- Del uso genérico “estancia y residencia”:
 - o Hotelero
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
 - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
 - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico “productivo”:
 - o Terciario productivo y de servicios
 - o Comercio industrial
 - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico “equipamientos”:
 - o Deportivo: gimnasio
 - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

- Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
- Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
 - Pequeño y mediano comercio
 - Hostelería y ocio.

no son asimilables a ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo (a excepción del uso de “Abastecimiento de combustibles”, cuya implantación no queda autorizada con la aprobación del presente Plan Especial, sino que requiere además de la autorización expresa por parte de la Comisión de Gobierno Municipal). En todo caso, la legislación vigente en materia de contaminación del suelo establece la obligatoriedad de llevar a cabo un Informe de situación del suelo basado en un estudio histórico del emplazamiento, un estudio del medio físico en que se encuentra, y una inspección del lugar. La formulación del modelo conceptual inicial debe permitir valorar si existen o no indicios de afección de la calidad del suelo. En general, si se concluye que no existen indicios de afección, se dará por finalizado el proceso, no requiriéndose actuaciones posteriores.

A.- Estudio histórico del emplazamiento:

El estudio histórico debe reflejar la información detallada sobre la evolución cronológica de los usos del suelo en el emplazamiento y se basa en disponer de aquellos datos que proporcionen indicios fundados sobre la contaminación o alteración del suelo para planificar las siguientes fases, tanto para la fase de investigación inicial como para la fase de investigación detallada. El análisis del medio físico del suelo del emplazamiento, asociado al estudio histórico, debe permitir establecer una primera hipótesis de las posibles vías de dispersión de las sustancias contaminantes. El estudio histórico debería contemplar una visita de campo dirigida a completar “in situ” los datos recopilados, así como obtener información acerca de la situación actual del emplazamiento.

El ámbito del Plan Especial se limita a la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos de Móstoles. Tiene una superficie de 2552.95 m². En la actualidad existe una nave industrial construida en el interior de la parcela.

El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto. Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado. Es un polígono con un peso muy importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles. La mayor parte de su tejido productivo está formado por pequeña empresa (94 %) frente al 4 % de mediana empresa y el 1 % de gran empresa. La actividad dominante en el polígono es la fabricación (60 %) seguida por el comercio mayorista (18 %) y los servicios (14 %).

En 1975 se construye en la parcela de referencia una nave. Esta parcela formaba parte inicialmente de un condominio de 6 parcelas, y es el 2006 cuando se deshace este y la parcela pasa a ser independiente. La nave de la parcela 2 del condominio (C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), y objeto de este Plan Especial, ha tenido siempre usos relacionados con las artes gráficas, encuadernado, embalaje, etc., primero como sede de Tractiman S.A., empresa constituida en 1897 y dedicada al manipulado de artes gráficas, y luego como sede de Grupo Gráfico GSF S.L., empresa dedicada al manipulado y retractilado hasta su cierre y liquidación en 2023, fecha desde la que la nave ha permanecido vacía y sin actividad.

El estudio histórico del medio físico se basa, fundamentalmente, en el análisis de fotografías aéreas de diferentes años para determinar cuál ha sido la evolución de los usos del ámbito del Plan Especial. En este estudio se analizarán las fotografías aéreas, obtenidas de la Comunidad de Madrid, correspondientes a los vuelos disponibles de los años 1965, 1972, 1975, 1980, 1991, 1999, 2001, 2007, 2014, 2020, 2023.

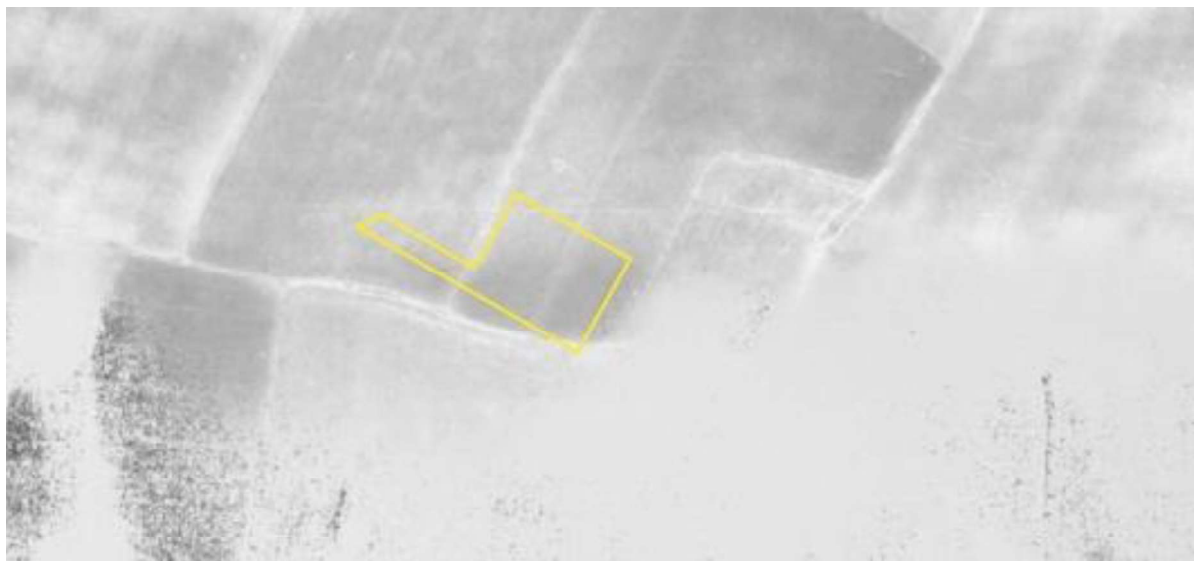
Se ha realizado un estudio de las fotografías aéreas del Polígono Industrial Arroyomolinos de Móstoles en la zona del ámbito del Plan Especial desde el año 1965 hasta el año 2023, escogiendo las más representativas de la evolución histórica del emplazamiento y alrededores en los últimos 60 años.

Ámbito del Plan Especial sobre plano callejero:



Ámbito del Plan Especial en cartografía de Comunidad de Madrid

Fotografía aérea de 1965:



Fotografía aérea del año 1965 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se puede apreciar como el ámbito queda fuera del límite urbano, como suelo rústico. No existe todavía el Polígono Industrial, y se identifican caminos que después se convertirán en calles del polígono

Fotografía aérea de 1972:



Fotografía aérea del año 1972 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se adivina ya la calle Marcelino Camacho (antes calle "C") en construcción, y las primeras edificaciones en el entorno. La parcela aún no está delimitada

Fotografía aérea de 1975:



Fotografía aérea del año 1975 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se construye la nave de la parcela. En la foto se puede ver en construcción. La urbanización del polígono ha avanzado sustancialmente, y hay muchas más edificaciones en el entorno

Fotografía aérea de 1980:



Fotografía aérea del año 1980 (Fuente: Comunidad de Madrid). La nave ya está terminada y la urbanización del polígono también está más concretada. La parcela formaba parte en ese momento de un condominio junto a las parcelas adyacentes, alguna de las cuales también ha sido ya edificada.

Fotografía aérea de 1991:



Fotografía aérea del año 1991 (Fuente: Comunidad de Madrid). Escasos cambios respecto de la fotografía anterior, aparte de alguna nueva construcción en los alrededores. La parcela y la nave se mantienen sin cambios

Fotografía aérea de 1999:



Fotografía aérea del año 1999 (Fuente: Comunidad de Madrid). Importantes cambios son apreciables respecto de la imagen anterior en cuanto a la urbanización del polígono, con la calle Moraleja de En medio convertida en una ancha vía, Avda. Vía Láctea, nueva rotonda, etc

Fotografía aérea de 2001:



Fotografía aérea del año 2001 (Fuente: Comunidad de Madrid). Pocos cambios respecto de la imagen anterior. La parcela y su edificación siguen sin cambios.

Fotografía aérea de 2007:



Fotografía aérea del año 2007 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se acaba de terminar la construcción de la nave colindante con la de referencia y adosada a esta, y de las naves de las dos parcelas existentes delante de la del ámbito del P.E. Se empieza a apreciar la urbanización de la nueva zona residencial al otro lado de la Calle Moraleja de Enmedio

Fotografía aérea de 2014:



Fotografía aérea del año 2014 (Fuente: Comunidad de Madrid). Pocas variaciones respecto de la fotografía anterior, excepto la aparición de las primeras manzanas de viviendas al otro lado de la calle Moraleja de Enmedio

Fotografía aérea de 2020:



Fotografía aérea del año 2020 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se ha construido la nave existente detrás de la parcela de referencia con frente a la calle Moraleja de En medio. Escasos cambios más.

Fotografía aérea de 2023:



Fotografía aérea del año 2023 (Fuente: Comunidad de Madrid). Este es el estado actual del ámbito del plan Especial y de su entorno. Escasas diferencias respecto de la imagen anterior.

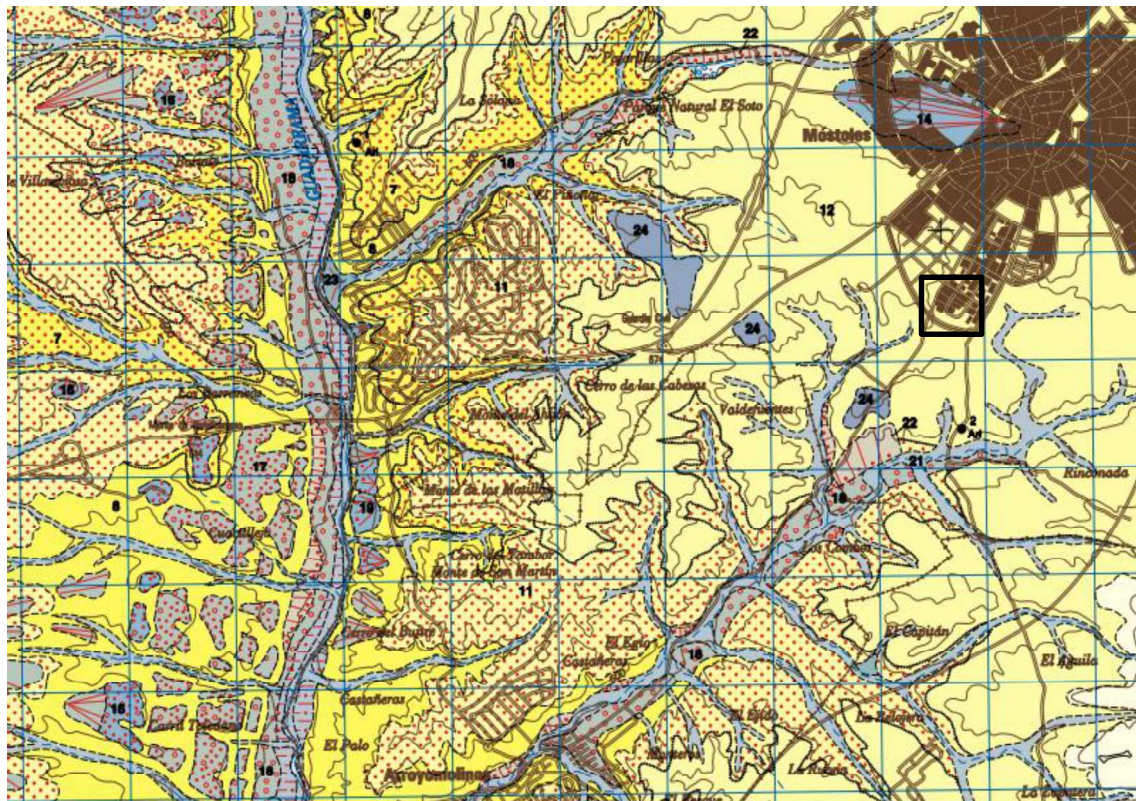
B.- Estudio del medio físico en el que se encuentra:

El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en el Polígono Industrial de Arroyomolinos, en el municipio de Móstoles.

El Polígono Industrial Arroyomolinos es uno de los varios polígonos industriales que posee el municipio de Móstoles, uno de los más antiguos, y en cualquier caso el que más sumergido en la trama edificatoria residencial ha quedado a partir del fuerte crecimiento de la ciudad de las últimas décadas.

- Sedimentología: Móstoles se encuentra en el sector noroccidental del a Cuenca de Madrid, que constituye una subcuenca de la Fosa del Tajo. El relleno de la cuenca de Madrid se realiza a lo largo del Terciario en condiciones continentales y se articula a partir de sistemas aluviales que pasan distalmente a contextos lacustres de quimismo variado. En la zona de Móstoles afloran únicamente los términos aluviales de la serie neógena, de modo que no se alcanzan sus equivalentes en facies lacustres. En consecuencia se aprecia una gran monotonía litológica, con un marcado predominio de materiales arcósicos, circunstancia motivada por la procedencia común de los sistemas aluviales de los distintos ciclos, cuya área fuente se sitúa en rocas graníticas del Sistema Central.
- Tectónica: La zona de Móstoles muestra una carencia total de estructuras tectónicas, por lo que cualquier tipo de interpretación estructural debe basarse en consideraciones de tipo regional o en deducciones derivadas de rasgos sedimentarios o geomorfológicos.

Mapa geológico de Móstoles (Fuente: Instituto Geológico y Minero de España)



CUATERNARIO Holoceno  Gravas arenas y arcillas Pleistoceno  Conglomerados, gravas arenas y arcillas TERCIARIO Plioceno  Conglomerados, areniscas, arcillas, calizas y yesos Mioceno medio-superior  Calizas / Arenas arcólicas, conglomerados, arcillas Mioceno inferior - Oligoceno superior  Arenas arcólicas, conglomerados, arcillas y calizas / Yesos y margas	MESOZOICO Cretácico superior  Calizas, margas y areniscas PALEOZOICO Ordovícico inferior  Ortocuarcitas, areniscas y pizarras  Neises Cámbrico inferior  Areniscas, pizarras y calizas Cámbrico inferior-Precámbrico superior  Pizarras, grauwacas, areniscas y calizas	 Pizarras, grauwacas, conglomerados y porfiroides GRANITOIDES HERCÍNICOS  Complejo migmatítico anatóctico  Granitoides de emplazamiento epizonal  Granitoides de emplazamiento epi-mesozoneal  Granitoides de emplazamiento meso-catázonal
---	--	--

- Geomorfología: La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.
- Hidrogeología: Desde un punto de vista hidrogeológico, la zona de Móstoles se encuentra incluida en la Unidad Hidrogeológica nº 14, denominada “Terciario detrítico de Madrid-Toledo-Cáceres” (IGME, 1971), unidad constituida

fundamentalmente por los materiales terciarios detríticos del sector septentrional y occidental de la Cuenca de Madrid. A grandes rasgos, la Unidad Hidrogeológica nº 14 constituye un acuífero de gran heterogeneidad, limitado al noroeste y al sur por los materiales ígneo-metamórficos impermeables del Sistema Central y los Montes de Toledo, en tanto que hacia el sureste está limitado por las facies arcilloso-yesíferas de la cuenca y por los niveles carbonatados que constituyen las Unidades Hidrogeológicas nº 15 y 20 (“Calizas del páramo de La Alcarria” y “de la Mesa de Ocaña”). Aunque los materiales detríticos constituyen el cuerpo principal del acuífero, no deben olvidarse los depósitos cuaternarios dispuestos a modo de tapiz irregular sobre aquéllos.

C.- Inspección del emplazamiento:

Para la redacción de la presente Memoria se ha llevado a cabo una visita a la parcela objeto de la misma, habiéndose realizado los siguientes trabajos:

- Confirmación de la delimitación del ámbito de actuación.
- Recorrido de la parcela y la nave.
- Búsqueda de elementos que hubieran podido generar contaminación en la edificación o en la parcela (depósitos de combustibles, etc, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc)
- Búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la edificación o en la parcela (manchas de aceite, manchas de tintas, depósitos o vertidos, etc.)
- Consultas sobre las actividades exactas realizadas en la parcela en el pasado.

Respecto a la búsqueda de elementos que pudieran haber generado contaminación en la nave preexistente (depósitos de combustibles, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc.) en la visita realizada no se ha observado ningún elemento que indique la existencia de posibles focos de contaminación. Sobre la búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la parcela (manchas de aceite, depósitos o vertidos, etc.) tampoco existe ninguna huella. Tanto el interior de la nave como los espacios libres de parcela se encuentran pavimentados, y no se aprecian manchas, puntos de especial deterioro ni de aspecto diferente al resto, ni otros posibles síntomas de potenciales vertidos incontrolados. El interior de la nave se

encuentra vacío y limpio, no existiendo ningún elemento ni sustancia potencialmente contaminante.

Según testimonio del propietario y los antecedentes que obran en el Ayuntamiento de Móstoles, la nave ha tenido un uso de encuadernación y artes gráficas desde su construcción.

Conclusiones

A la vista del análisis anterior, las principales conclusiones del mismo son:

- Si bien la actividad de las artes gráficas está considerada como potencialmente contaminante del suelo según 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 y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados” (incluida en el CNAE-2009 18.12), esto no implica que efectivamente el suelo esté contaminado, ya que esto dependerá de los procesos productivos realmente llevados a cabo, los almacenamientos de residuos, los almacenamientos de productos químicos, el tipo de terreno, la presencia de agua subterránea, la proximidad de la zona saturada a la superficie, la existencia o no de accidentes con incidencia ambiental, etc. Además, el catálogo de actividades potencialmente contaminantes del suelo que contiene el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, incluye la actividad “artes gráficas” solo en los siguientes supuestos: cuando existen depósitos enterrados de sustancias peligrosas, o cuando se consumen tintas, pinturas o barnices de base acuosa en cantidades superiores a una tonelada al año, o cuando los focos potencialmente contaminantes del suelo se encuentran a la intemperie o sobre suelo no pavimentado, y excepto actividades al por menor. La actividad desarrollada en el pasado en la parcela no cumple ninguna de estas condiciones según testimonio de sus anteriores propietarios y de acuerdo con las características de la actividad que se desarrollaba, ya que su actividad se centraba principalmente en el encuadernado, embalaje, empaquetado, etc., y por tanto no se puede considerar en este caso que fuera una actividad potencialmente contaminante del suelo. Además, no se han encontrado indicios de afecciones al suelo derivados de esta actividad anteriormente

desarrollada en el ámbito, por lo que se considera que no existe contaminación en los suelos del ámbito del Plan Especial.

- El uso histórico del terreno o ámbito objeto del Plan Especial ha sido de terreno rústico, hasta el año 1967 en que se urbaniza el Polígono Arroyomolinos. En 1975 se construye la nave, que ha tenido un uso relacionado con las artes gráficas desde entonces.
- Posteriormente, se ha ido produciendo una consolidación de la zona, tanto del propio Polígono Industrial Arroyomolinos, como del tejido residencial de Móstoles que ha ido creciendo a ambos lados del polígono.
- La nave se construyó como espacio productivo de una empresa dedicada a manipulado y retractilado de artes gráficas y ese ha sido el único uso desarrollado en ella hasta hace pocos años. Tampoco ha habido obras de ampliación ni variaciones en la configuración arquitectónica de la nave.
- Actualmente no hay actividad en la nave, que se encuentra desocupada.
- En los trabajos de campo no se ha determinado ningún elemento que haya podido ser considerado un indicio de contaminación del suelo. No se ha observado la presencia de depósitos de combustible u otras sustancias contaminantes en la zona o huellas de posibles vertidos o indicios de contaminación en los suelos, manchas, cambios sospechosos en el aspecto del suelo, etc. ni dentro ni fuera de la nave.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el uso histórico del territorio en el terreno, la situación actual del ámbito, y la inexistencia de huellas que impliquen una posible contaminación del suelo, y a pesar de que la actividad desarrollada en la nave con anterioridad está considerada como potencialmente contaminante del suelo (sólo en determinados supuestos), **se concluye que en el ámbito del presente Plan Especial no se han encontrado indicios de afecciones al suelo, y por tanto, se estima que no existe contaminación de los suelos y no es necesario llevar a cabo ninguna valoración detallada de riesgos.**

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos

contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Además, durante el desarrollo de las obras, tanto de demolición como de obra nueva que afecten a la parcela, se requerirá un programa de vigilancia ambiental que, en el caso de detectarse indicios de afección a la calidad de los suelos, se deberán llevar a cabo los trabajos de caracterización analítica necesarios para garantizar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con lo establecido por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, o, en su caso, el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero..