

PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL RESIDENCIA DE MAYORES

Calle Cabo de Palos número 31 — Arganda del Rey (Madrid)

DOCUMENTO 3

**INFORME DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO
ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO (FASE I)**

ÍNDICE

- 1. Objetivos y ámbito territorial del estudio**
- 2. Situación y cartografía topográfica**
- 3. Contexto geológico**
- 4. Caracterización hidrogeológica**
- 5. Caracterización del medio físico. Estratigrafía del terreno**
- 6. Estudio histórico del ámbito y su entorno**
 - 6.1. Evolución histórica del ámbito
 - 6.2. Actividades potencialmente contaminantes del suelo
- 7. Inspección ocular del emplazamiento**
- 8. Propuesta del planeamiento y descripción de los nuevos usos**
- 9. Conclusiones y recomendaciones**

1. OBJETIVOS Y ÁMBITO TERRITORIAL DEL ESTUDIO

El presente Informe de Situación de la Calidad del Suelo, en su modalidad de Estudio Histórico y del Medio Físico (Fase I), se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el **artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid**, que exige que el estudio o documento ambiental estratégico de los planes o programas a que se refieren los artículos 20 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, incluya un informe de situación de la calidad del suelo correspondiente al ámbito a desarrollar, de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.

Su contenido se ajusta a lo especificado en el apartado 3.1 de las Directrices para la elaboración de los informes de situación de la calidad del suelo para planes urbanísticos de la Dirección General competente en materia de residuos de la Comunidad de Madrid.

El objetivo del estudio es evaluar si existen indicios de alteración de la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito, tanto históricos como actuales, y, en caso de existir tales indicios, delimitar su alcance en términos de extensión e intensidad.

En ausencia de indicios, el estudio concluye sobre la viabilidad de los usos previstos y sobre la necesidad, o no, de acometer un Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

Ámbito del informe	Parcela objeto del Plan Especial en la calle Cabo de Palos número 31, Arganda del Rey (Madrid)
Unidad de Ejecución	Número 13 «Borondo Terciario»
Superficie del ámbito	6.069,84 metros cuadrados
Referencia catastral de la finca matriz	9725615VK5692N0001DG
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Calificación vigente	Industria Escaparate
Uso previsto	Equipamiento asistencial — Residencia de mayores

2. SITUACIÓN Y CARTOGRAFÍA TOPOGRÁFICA

La parcela se localiza en el término municipal de Arganda del Rey, en el sector productivo de la Unidad de Ejecución número 13 «Borondo Terciario», en suelo urbano consolidado dotado de urbanización completa y recibida. El ámbito se representa sobre cartografía topográfica a escala adecuada en el correspondiente plano del Plan Especial, en el que se refleja la delimitación de la parcela, su viario perimetral y las cotas del terreno.

El terreno presenta una topografía sensiblemente llana, propia del sector, con ligera pendiente resuelta en la urbanización del ámbito, sin accidentes topográficos relevantes ni elementos morfológicos que condicionen la caracterización del medio físico.

3. CONTEXTO GEOLÓGICO

El ámbito de estudio se sitúa en el sector meridional de la Cuenca de Madrid, gran depresión terciaria rellena de materiales evaporíticos y detríticos del Mioceno procedentes de la denudación de los relieves circundantes. Conforme al diagnóstico del Plan Especial, el sustrato geológico de la parcela está constituido por materiales evaporíticos y detríticos del Mioceno de la cuenca sedimentaria de Madrid (yesos, margas yesíferas y arcillas), sin que se aprecien fenómenos de erosión activa ni riesgo de deslizamiento.

En el sector meridional de la cuenca, estas facies del Mioceno presentan una disposición en tránsito lateral y vertical entre tramos detríticos (arenas arcósicas, gravas y arcillas procedentes de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos del entorno) y tramos de facies químicas de tipo evaporítico y carbonatado (yesos y margas yesíferas). El ámbito concreto se inscribe en este dominio, sin presencia de litologías singulares ni de formaciones que impliquen riesgo geológico para la implantación del uso previsto. La capacidad portante del terreno es adecuada para la tipología de edificación prevista.

4. CARACTERIZACIÓN HIDROGEOLÓGICA

Desde el punto de vista hidrogeológico, el ámbito se inscribe en el dominio de los materiales detríticos terciarios de la Cuenca de Madrid. Estos materiales arcósicos constituyen un sistema acuífero de carácter detrítico, heterogéneo y anisótropo, en el que la circulación del agua subterránea se produce a través de los niveles más permeables (arenas y gravas) intercalados entre niveles arcillosos de menor permeabilidad que actúan como semiconfinantes.

El comportamiento hidrogeológico del conjunto es, por tanto, el de un acuífero multicapa de baja a moderada transmisividad, en el que el flujo subterráneo regional

se orienta, con carácter general, hacia los cauces de la red hidrográfica principal que drenan la cuenca, en función de la disposición de los niveles permeables y de la relación con las aguas superficiales del entorno.

A los efectos del presente informe, la caracterización hidrogeológica se establece con carácter general, a partir del contexto geológico e hidrogeológico del ámbito, sin que se fije una cota concreta del nivel freático, por cuanto la finalidad de esta Fase I es la identificación de indicios de alteración de la calidad del suelo y no la caracterización piezométrica de detalle, propia, en su caso, de fases posteriores.

No se han identificado en el ámbito puntos de agua (pozos o captaciones) destinados al abastecimiento que condicionen la evaluación.

5. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO FÍSICO. ESTRATIGRAFÍA DEL TERRENO

Para la caracterización del medio físico del terreno se ha tomado como referencia el reconocimiento geotécnico disponible de una parcela integrada en el mismo sector productivo de la Unidad de Ejecución número 13 «Borondo Terciario». Dada la identidad geológica del ámbito (idénticas facies del Mioceno de la Cuenca de Madrid) y su proximidad, dicho reconocimiento se considera representativo de las condiciones del sustrato de la parcela objeto del presente informe, a los solos efectos de la descripción general del medio físico que exige esta Fase I.

La secuencia estratigráfica reconocida, de techo a muro, presenta la siguiente disposición general de niveles:

Nivel	Descripción general
Nivel superficial — Suelo vegetal	Cobertera superficial constituida por suelo vegetal de naturaleza arenosa y arcillosa, de color claro y aspecto arenoso, con escasa compacidad.
Gravas arenosas	Gravas decimétricas a centimétricas, arenosas, de color pardo claro y compacidad media.
Arenas arcillosas y arcillas arenosas	Alternancia de arenas y arcillas con mayor presencia de arenas, de medias a gruesas, de color pardo y capacidad portante media a alta.
Gravas arenosas	Gravas decimétricas a centimétricas, arenosas, de color pardo claro y compacidad media a alta.
Arcillas con gravas	Arcillas de color pardo anaranjado con presencia de gravas a muro del estrato reconocido.

Esta secuencia se corresponde con los tramos detríticos de las facies del Mioceno de la Cuenca de Madrid descritas en el contexto geológico, y confirma la naturaleza sedimentaria natural del sustrato en el emplazamiento, sin presencia de rellenos

antrópicos de entidad ni de materiales ajenos a la sedimentación natural del ámbito. El reconocimiento local caracteriza el tramo superior del sustrato sobre el que se asentará la edificación, sin que se identifiquen elementos que condicionen la calidad del suelo a los efectos del presente informe.

6. ESTUDIO HISTÓRICO DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO

El estudio histórico se ha realizado a partir de la información recopilada en las administraciones competentes, de la cartografía histórica disponible y del análisis de la evolución del ámbito mediante fotografía aérea, desde las series más antiguas disponibles hasta la actualidad, con objeto de identificar la eventual existencia de actividades potencialmente contaminantes del suelo, tanto históricas como actuales.

6.1. Evolución histórica del ámbito

Del análisis de la evolución histórica se desprende que los terrenos del ámbito tuvieron tradicionalmente un aprovechamiento agrícola de secano, propio del entorno rural de Arganda del Rey, sin implantación de instalaciones ni actividades de carácter industrial.

La transformación del ámbito se produjo en el marco del desarrollo urbanístico del sector, con la ordenación y urbanización de la Unidad de Ejecución número 13 «Borondo Terciario» y la implantación de las infraestructuras de servicio, sin que sobre la parcela concreta objeto del informe llegara a implantarse actividad productiva alguna.

La parcela ha permanecido, desde la urbanización del ámbito, sin edificar y sin uso efectivo, en situación de solar de titularidad municipal, sin que conste el desarrollo sobre ella de actividad alguna susceptible de haber alterado la calidad del suelo.

6.2. Actividades potencialmente contaminantes del suelo

Se ha verificado la eventual presencia, en el ámbito y su entorno inmediato, de actividades potencialmente contaminantes del suelo de las relacionadas en los artículos 3.1 y 3.2 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, así como la existencia de depósitos, almacenes o áreas de vertido de sustancias peligrosas o residuos, tanto históricos como actuales.

Del resultado de dicha verificación se concluye que sobre la parcela objeto del informe no se ha desarrollado, ni histórica ni actualmente, ninguna actividad incluida en la relación del Real Decreto 9/2005, ni consta la existencia de depósitos, almacenamientos o áreas de vertido de sustancias peligrosas o residuos.

En coherencia con el diagnóstico del Plan Especial, **la parcela no figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid**. Asimismo, las

parcelas colindantes, integrantes del ámbito, cuentan con actividad predominantemente comercial y no productiva a nivel industrial.

7. INSPECCIÓN OCULAR DEL EMPLAZAMIENTO

La inspección ocular del emplazamiento confirma que la parcela se encuentra en situación de solar sin edificar, sin instalaciones, acopios, depósitos, manchas, vertidos ni indicios visibles de afección de la calidad del suelo.

No se han observado elementos superficiales (tuberías, arquetas, restos de instalaciones o de almacenamiento) que sugieran la existencia de focos potenciales de contaminación, ni evidencias de rellenos con materiales ajenos a la sedimentación natural del ámbito.

8. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS USOS

El Plan Especial tiene por objeto la implantación de un equipamiento asistencial destinado a residencia de mayores, con un programa funcional orientativo de aproximadamente 150 plazas residenciales y 30 plazas de centro de día, sobre una superficie construable estimada de 9.000 metros cuadrados.

El uso previsto es un uso sanitario y asistencial, **no incluido entre las actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005.**

No se prevé la implantación de instalaciones, procesos ni almacenamientos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo: no se manejan sustancias peligrosas en cantidades significativas, no se generan vertidos de carácter industrial y los residuos producidos son de naturaleza asimilable a urbana y sanitaria, sujetos a su gestión reglada.

En consecuencia, el uso propuesto no introduce elementos susceptibles de alterar la calidad del suelo del ámbito.

La clasificación y calificación urbanística vigentes, así como las planteadas por el instrumento de planeamiento que se tramita, se reflejan en los planos de IPlan Especial, junto con la delimitación del ámbito objeto del informe.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del Estudio Histórico y del Medio Físico (Fase I) desarrollado se extraen las siguientes conclusiones:

- El ámbito se sitúa sobre las facies evaporíticas y detríticas del Mioceno de la Cuenca de Madrid; el tramo superior del sustrato reconocido está constituido por suelo vegetal, arenas arcillosas, gravas arenosas y niveles arcillosos, de naturaleza sedimentaria natural, sin presencia de rellenos antrópicos de entidad.

- La caracterización hidrogeológica, establecida con carácter general, corresponde a un acuífero detrítico multicapa de baja a moderada transmisividad, sin puntos de agua de abastecimiento en el ámbito que condicionen la evaluación.
- El estudio histórico acredita un aprovechamiento tradicionalmente agrícola de los terrenos y la permanencia de la parcela, desde la urbanización del ámbito, en situación de solar sin uso efectivo, sin implantación de actividad productiva alguna.
- No se ha desarrollado en la parcela, ni histórica ni actualmente, ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo de las relacionadas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, ni consta la existencia de depósitos, almacenamientos o áreas de vertido de sustancias peligrosas o residuos; la parcela no figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.
- La inspección ocular no ha detectado focos potenciales de contaminación ni indicios visibles de alteración de la calidad del suelo.
- El uso previsto de equipamiento asistencial no se encuentra entre las actividades potencialmente contaminantes del suelo y no introduce elementos susceptibles de alterar su calidad.

En consecuencia, al no haberse identificado en el análisis previo de información ni en la inspección ocular indicios de alteración de la calidad del suelo ni focos potenciales de contaminación, se concluye que **no resulta necesario acometer un Estudio de Caracterización Analítica (Fase II)**, quedando acreditada la viabilidad del uso de equipamiento asistencial previsto para los terrenos desde la perspectiva de la calidad del suelo.

No obstante, y conforme a las buenas prácticas en la materia, se recomienda que, si en el curso de los movimientos de tierra de la futura edificación se detectaran evidencias no previstas de afección de la calidad del suelo (rellenos, olores, coloraciones anómalas o restos de instalaciones enterradas), se proceda a su caracterización puntual y a la comunicación al órgano competente de la Comunidad de Madrid, a los efectos oportunos.

Arganda del Rey, a 23 de septiembre de 2026

