

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE MADRID EN LA PARCELA DEL CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA Nº6
(MADRID)**

**ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO
FASE I - CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR**

Ref. TMA: 2417SOL/01

Julio 2026

G5  **EXPERTOS
AMBIENTALES**

TMA es miembro fundador de G5 Expertos Ambientales

TASVALOR MEDIO AMBIENTE, S.L.

Teléfono: +34 913 600 169* tma@tma-e.com, CIF. B-83380311

www.tma-e.com

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	7
2. METODOLOGÍA	8
3. NORMATIVA DE REFERENCIA	10
4. ÁMBITO DE ESTUDIO	11
4.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	11
4.2. CONTEXTO TERRITORIAL	12
4.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL.....	14
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
5.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	18
5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	19
6. DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CALIDAD DEL SUELO Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	20
6.1. GEOLOGÍA	20
6.2. PENDIENTES Y TOPOGRAFÍA	21
6.3. EDAFOLOGÍA	23
6.4. HIDROLOGÍA.....	24
6.5. HIDROGEOLOGÍA.....	25
7. ESTUDIO HISTÓRICO	25
8. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA	33
9. RECONOCIMIENTO DE CAMPO	33
10. ACTUACIONES A DESARROLLAR	38
11. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES	38
ANEXO I. EQUIPO REDACTOR.....	40
ANEXO II. ORTOFOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS.....	40

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. FASE EJECUTADA DENTRO DEL ESQUEMA GENERAL DE GESTIÓN DE SUELOS
CONTAMINADOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIO

AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. “GUÍA PARA LA INVESTIGACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO”. 2004.....	9
FIGURA 3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG. FUENTE: MEMORIA-INFORME DE LA MPG.	12
FIGURA 10. FOTOGRAFÍA AÉREA VUELO AMERICANO 1956	26
FIGURA 11. ORTOFOTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y CORREDOR DEL HENARES AÑO 1972 A 30 CM.....	27
FIGURA 12. VUELO FOTOGRAMÉTRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DEL AÑO 1980 A 36 CM.	28
FIGURA 13. VUELO FOTOGRAMÉTRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DEL AÑO 2001 A 30 CM.	29
FIGURA 14. ORTOFOTO PNOA 2011.	30
FIGURA 15. ORTOFOTO PNOA 2020.	31
FIGURA 16. ORTOFOTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID AÑO 2025 A 25 CM.	32
FIGURA 17. APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EXISTENTE BAJO EL EDIFICIO PRINCIPAL	34
FIGURA 18. ZONAS AJARDINADAS EN EL ÁMBITO (1)	34
FIGURA 19. ZONAS AJARDINADAS EN EL ÁMBITO (2)	35
FIGURA 20. ZONA DE PAVICÉSPED EN EL ÁMBITO	35
FIGURA 21. PINAR CONSERVADO EN LA ZONA OESTE DEL ÁMBITO	36
FIGURA 22. CASETA DESTINADA AL SISTEMA DE RIEGO	36
FIGURA 23. CASETA DE ALMACENAMIENTO DE MATERIAL DE JARDINERÍA Y DE CONSTRUCCIÓN.....	37
FIGURA 24. CONTENEDOR DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD) UBICADO EN LA ZONA OESTE DEL ÁMBITO	37

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. CONDICIONES APLICABLES A LA NUEVA EDIFICACIÓN EN EL APE.09.29. FUENTE: MEMORIA-INFORME DE LA MPG.	20
---	----

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID EN LA PARCELA DEL
CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA Nº6 (MADRID)

Revisado: Blanca Guzmán Castro		Revisado: Guillermo García de Polavieja	
Revisiones:	15/07/2026 – Versión inicial		

PROPIEDAD INTELECTUAL

El presente documento, incluyendo texto, fotografías y gráficos –excepto donde se especifique lo contrario- así como la metodología empleada en la elaboración del estudio que constituye la base del mismo, son propiedad intelectual de Tasvalor Medio Ambiente S.L. quedando prohibida su revelación, copia, reproducción total o parcial y difusión; sin expresa autorización de la citada mercantil. El presente documento se edita para uso exclusivo del cliente que en él se cita, a los efectos de la tramitación administrativa de su plan, programa o proyecto frente al órgano sustantivo o ambiental de la administración correspondiente, incluyendo su remisión a los agentes implicados y su exposición pública para la correspondiente participación ciudadana; así como para otros objetivos que en el documento se citen específicamente. Tasvalor Medio Ambiente S.L. se reserva el derecho de ejecutar cuantas acciones legales estime necesarias para garantizar la defensa de sus derechos sobre la propiedad intelectual de este trabajo.

DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

El presente documento incluye datos del carácter personal de sus autores (titulaciones y DNI) y por tanto debe ser manejado de acuerdo a las prescripciones de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El presente documento recoge los resultados y conclusiones de la primera fase del **Estudio de caracterización de la calidad ambiental del suelo** (caracterización preliminar) realizado por la consultoría técnica TMA¹ para la ***Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en la parcela del Camino del Cerro del Águila Nº 6, en el distrito de Moncloa-Aravaca (Madrid).***

El objetivo principal de esta Modificación Puntual del Plan General (en adelante, MPG) es modificar la ordenación establecida por el Plan General para definir una **actuación de dotación** sobre la parcela situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila, del distrito de Moncloa-Aravaca de Madrid, con el fin de consolidar y ampliar la dotación privada. que se ubica sobre ésta y la parcela contigua (camino del Cerro del Águila nº3), así como mejorar la calidad y funcionalidad de los accesos y del espacio verde público colindante (parque del Cerro del Águila).

El presente estudio (ref. TMA 2417SL1/01) se realiza por encargo de RH Estudio, Investigación y Proyectos S.L.P., formando parte de los estudios sectoriales que acompañan a dicho documento y mediante los cuales se analizan y evalúan las esperables repercusiones de su desarrollo, quedando sus principales aspectos integrados en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de Ref. TMA 2417DAE/01.

El presente estudio se ha redactado con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.3 de la *Ley 1/2024, de 15 de enero, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid*, que establece la obligación de incluir un informe de caracterización de suelos en los ámbitos a desarrollar, como parte de la documentación exigida para la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Siguiendo las directrices del Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, en relación con el contenido de los estudios de caracterización de la calidad de los suelos para el planeamiento urbanístico, el presente estudio inicia los trabajos de caracterización ambiental mediante la denominada **investigación preliminar**, en la que se incluye un estudio del medio físico del entorno del ámbito (análisis de la geología, topografía, edafología, hidrología e hidrogeología), un estudio histórico del emplazamiento, realizado principalmente mediante un análisis de ortofotografía aérea, una revisión bibliográfica y un trabajo de investigación en campo, con una inspección visual extensiva del todo el ámbito y, en su caso, organoléptica.

¹ Tasvalor Medio Ambiente SL.

2. METODOLOGÍA

La metodología aplicada en el presente estudio se establece en la guía publicada por la Comunidad de Madrid².

El esquema general de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid se estructura en varias fases que permiten una evaluación progresiva del estado del suelo y las aguas subterráneas:

1. **Identificación** del emplazamiento a diagnosticar.
2. Fase de **diagnóstico**, que consta de dos etapas:
 - a. La **investigación preliminar** comienza con una caracterización inicial, que incluye el estudio histórico del uso del suelo, el estudio del medio físico, inspecciones visuales del lugar y la elaboración de un modelo conceptual inicial. Si se detectan indicios de afección, se procede a evaluar si existe una vulnerabilidad alta. En caso contrario, se da por finalizado el proceso.

Cuando se confirma una afección significativa, se avanza hacia la caracterización analítica, donde se realizan tomas de muestras y análisis químicos. Si los resultados indican la existencia de una contaminación significativa, se continúa con una investigación detallada.
 - b. La **investigación detallada** consiste en una caracterización exhaustiva, durante la cual se revisa el modelo conceptual, se amplía la toma de muestras, se hacen análisis más exhaustivos (químicos y de riesgo), y se determina si el riesgo es aceptable. Si el riesgo no es aceptable, se definen los objetivos de recuperación y se inicia la fase de intervención.
3. Fase de **intervención**, la cual contempla una caracterización complementaria, con ensayos de campo, análisis adicionales, ensayos de tratabilidad y pruebas piloto. A partir de estos datos, se realiza una evaluación de alternativas de recuperación, que da paso al proyecto de recuperación, el cual incluye un proyecto técnico, un estudio de impacto ambiental y un plan de control y seguimiento.
4. **Recuperación y seguimiento**, mediante la ejecución de las medidas correctoras y la implantación de un plan de control y seguimiento ambiental.

² Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. “Guía para la investigación de la calidad del suelo”. 2004.

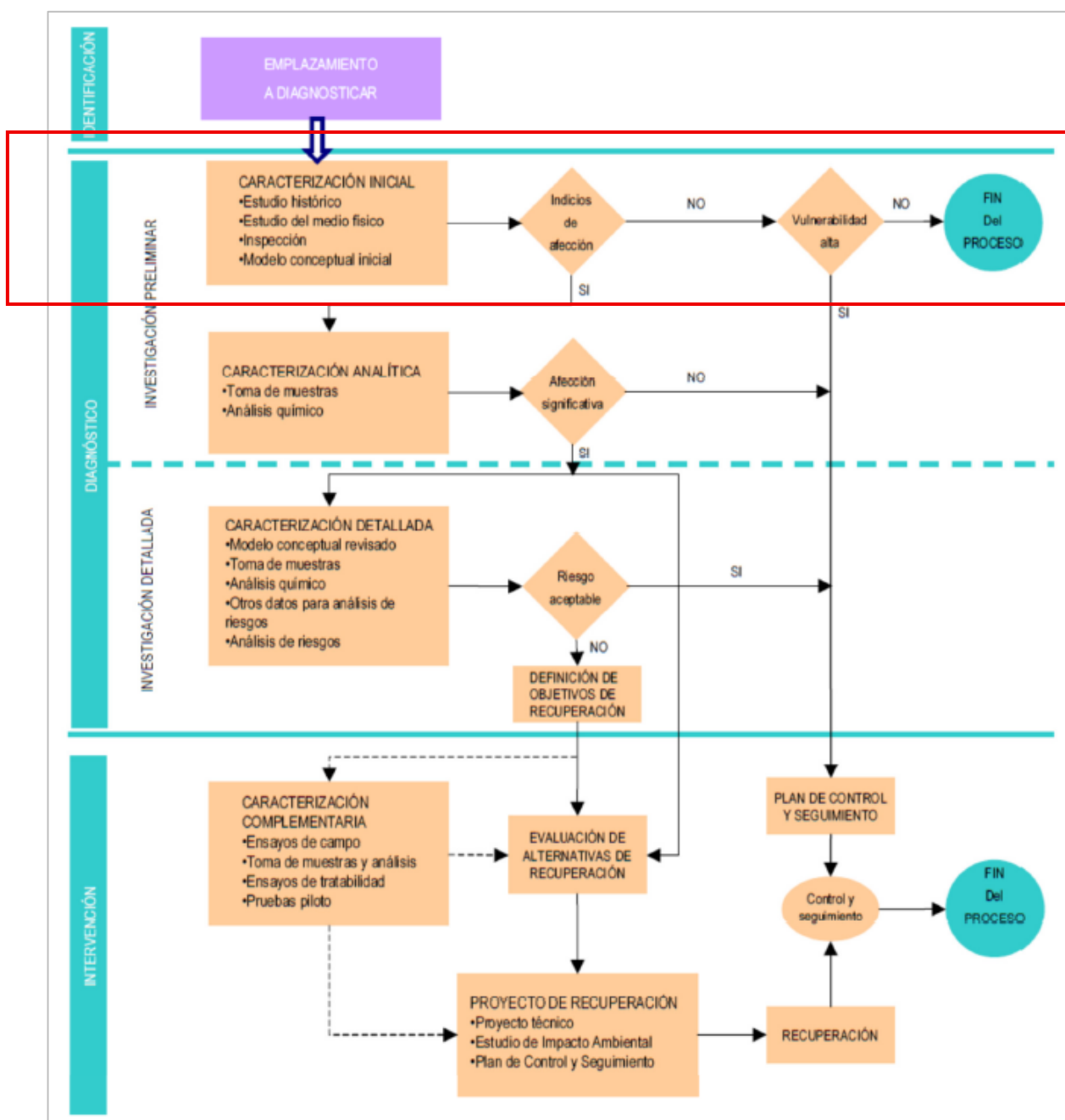


Figura 1. Fase ejecutada dentro del esquema general de gestión de suelos contaminados en la Comunidad de Madrid. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. "Guía para la investigación de la calidad del suelo". 2004.

El presente estudio corresponde a la fase de diagnóstico, investigación preliminar y caracterización inicial. Su realización se ha planteado de acuerdo a estos pasos metodológicos:

- Descripción de las características básicas de la modificación del del PP que se propone: ordenación pormenorizada de usos urbanísticos propuesta para el ámbito.
- Descripción del ámbito de estudio en relación con las variables ambientales vinculadas con la calidad del suelo y de las aguas subterráneas.

- Realización de un estudio histórico de suelos con la finalidad de conocer las actividades pretéritas que han podido tener lugar en el ámbito de estudio.
- Inspección del emplazamiento e identificación visual y/u organoléptica de residuos. con el fin de conocer su situación actual y verificar la eventual existencia de indicios de contaminación
- Determinación inicial de la compatibilidad del suelo con la actividad futura.
- En caso de indicios, determinación de la estrategia de muestreo recomendable para una segunda fase de investigación detallada, muestreos, caracterización analítica de muestras, nueva determinación de la compatibilidad, etc.
- Planteamiento de una serie de recomendaciones enfocadas a la protección preventiva del suelo y de las aguas subterráneas.

3. NORMATIVA DE REFERENCIA

La normativa de referencia marco en materia de suelos contaminados es la siguiente:

- *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.*
- *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.*
- *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.*
- *Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y establece el inventario de suelos contaminados.*
- *Orden 761/2007, de 2 de abril, por la que se establecen los niveles genéricos de referencia para metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.*
- *Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid.*
- *Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 10.3 obliga a incluir un informe de situación de la calidad del suelo en los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de cara a la determinación de su viabilidad.*

4. ÁMBITO DE ESTUDIO

4.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

El ámbito de actuación de la MPG es una **parcela de suelo urbano consolidado** ubicada en el camino del Cerro del Águila nº 6, en el distrito de Moncloa – Aravaca, concretamente en el barrio de Aravaca, al oeste de la ciudad de Madrid, en una zona relativamente próxima al límite con el municipio de Pozuelo de Alarcón, situado al oeste.



Figura 2. Localización en el término municipal. Fuente: Memoria de la MPG de la parcela nº6 del Camino del Cerro del Águila.

Los límites de la parcela son:

- Al norte y noroeste, el parque del Cerro del Águila.
- Al noreste, la parcela nº 3 del Camino del Cerro del Águila. que junto a la parcela objeto de la MPG alberga el campus del equipamiento educativo *IESE business school*.
- Al sur y sureste, el suelo de uso dotacional deportivo público singular correspondiente al Club de Campo de la Villa de Madrid.

- Y, al suroeste, la parcela ubicada en la Carretera de Castilla nº5, ocupada por la “Fundación Götze”.

Se corresponde con la parcela catastral 5488827VK3758G0001ML, con una superficie según Catastro de 21.828 m2s.

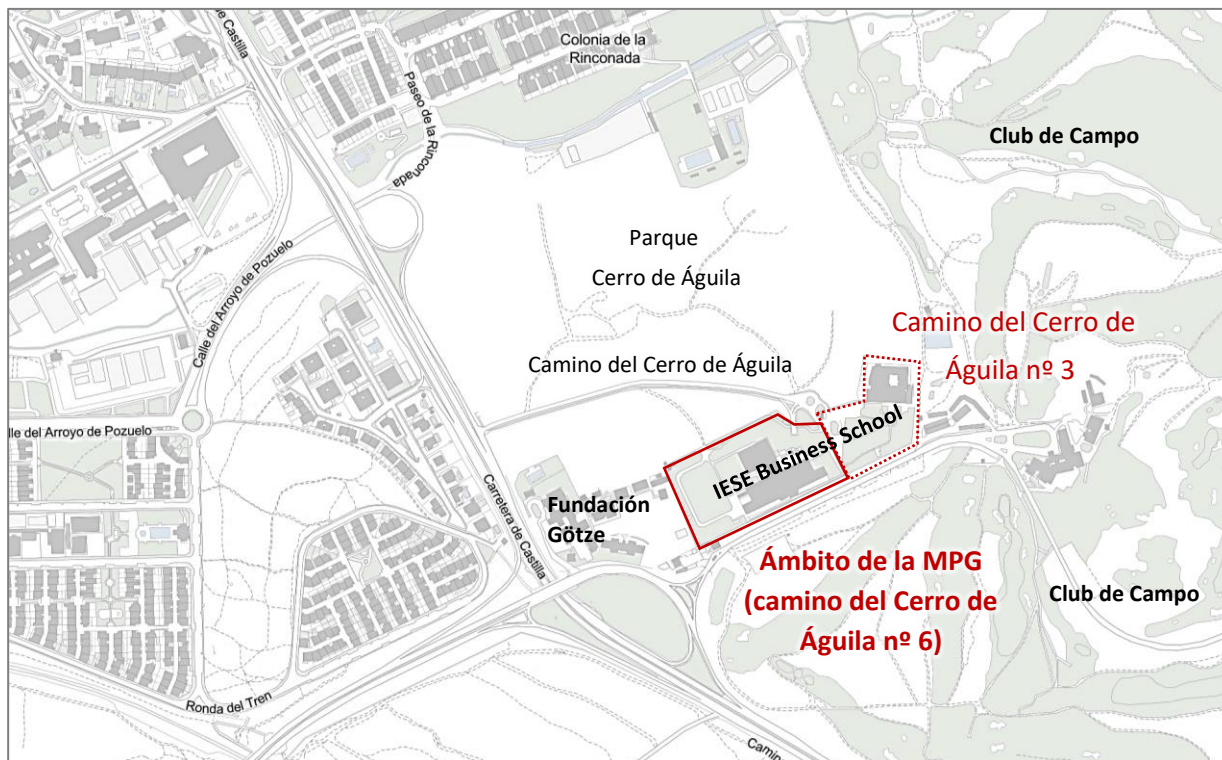


Figura 3. Ámbito espacial de la MPG. Fuente: Memoria-Informe de la MPG.

4.2. CONTEXTO TERRITORIAL

En el barrio de Aravaca se diferencian dos zonas; la primera es la que corresponde al antiguo pueblo de Aravaca y se caracteriza por sus calles estrechas y viviendas antiguas. La otra zona, donde se localiza la parcela objeto de la MPG, está conformada principalmente por edificación residencial con predominio de la vivienda unifamiliar, pareada y adosada de baja altura, y generalmente agrupada en urbanizaciones y colonias, tales como la Colonia de la Rinconada, de los Camarines, de los Diplomáticos, Domínguez, o las urbanizaciones Rosa Luxemburgo y Fuente del Rey.

Las dos parcelas que albergan el Campus del IESE lindan al norte con el Parque del Cerro del Águila, a través del cual se organiza el acceso rodado y peatonal a las mismas. Por el sur la parcela limita con las instalaciones deportivas del Club de Campo Villa de Madrid, y por el oeste con la parcela ubicada en el Camino del Cerro del Águila nº2.

El Parque del Cerro del Águila y estas parcelas privadas constituyen el remate por el este del parque del Arroyo Pozuelo, eje verde del barrio de Aravaca cuyo límite oriental es el recinto cerrado del Club de Campo de la Villa de Madrid.

El parque del Arroyo Pozuelo recorre el barrio de oeste a este siendo uno de sus principales elementos organizadores. A lo largo del eje verde se sitúan distintos equipamientos públicos y privados y algunos edificios singulares de oficinas con frente a la M-500.



Figura 4. El eje verde articulador del barrio de Aravaca. Fuente: Memoria-Informe de la MPG.

El Parque del Cerro del Águila, por dimensión y ubicación, es un parque con aptitud para acoger actividades al aire libre diferentes y complementarias a las de proximidad que se encuentra infrautilizado. Es una zona forestal de monocultivo basada en el pino piñonero que conforma un entorno de indudable interés ambiental.

Desde un punto de vista urbanístico, tiene la calificación de zona verde básico, parque distrital y sistema local.

La zona donde se ubica la actuación, entorno del parque del Cerro del Águila, se caracteriza por la presencia de **dos barreras físicas** que impiden la continuidad de usos y funciones urbanas:

- al suroeste, la carretera M 500, barrera con el resto del barrio y con la Casa de Campo. Esta vía rompe la continuidad del eje verde, dificultando el acceso de los residentes al parque.

- al noreste y al sureste del ámbito, la tapia del Club de Campo de la Villa de Madrid, sin accesos ni posibilidades de conexión.

Tampoco al noroeste del parque existen condiciones de conexión o accesibilidad con las urbanizaciones residenciales existentes.

4.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL

El Plan General clasifica la parcela situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila como suelo urbano, asignándole para su regulación las condiciones de la norma zonal 8.1.a con uso cualificado residencial en la categoría de vivienda unifamiliar. El régimen de usos admite como uso compatible alternativo el uso dotacional en edificio exclusivo, que es el uso que ostenta en la actualidad la parcela. La superficie edificable es de 6.548,40 m²e, encontrándose prácticamente agotada por la edificación existente.

La parcela colindante, en el camino del Cerro de Águila nº 3, conforma íntegramente el API.09.21 “Camino del Cerro del Águila 3”, que incorpora Estudio de Detalle para su ordenación de volúmenes. Su uso cualificado es el dotacional equipamiento privado, La edificabilidad máxima de la parcela es de 7.047 m²e.

En conjunto, la superficie edificable de ambas parcelas asciende a 13.595,40 m²e.

Por tanto, las dos parcelas urbanísticas, a pesar de conformar la misma unidad funcional, albergando las instalaciones del Campus del IESE, presentan usos urbanísticos distintos y diferente regulación normativa. Ambas parcelas son suelos urbanos consolidados.



Figura 5. Campus IESE Madrid. Esquema de implantación. Fuente: Memoria-Informe de la MPG.

TOPOGRAFÍA

Desde el punto de vista topográfico, el ámbito presenta una configuración predominantemente llana, con una ligera elevación en la zona central y una pendiente suave descendente hacia el punto de acceso, situado al noreste de la parcela. Esta morfología no presenta condicionantes topográficos relevantes para el uso actual.

ACTIVIDAD Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Edificaciones

El Campus del IESE cuenta con dos edificios educativos privados ya ejecutados, uno en cada una de las dos parcelas, implantados entre zonas ajardinadas, según el modelo organizativo de “campus”.

En la parcela donde se plantea la MPG (camino del Cerro del Águila nº 6) se ubica el denominado “Edificio Executive”, inaugurado, en el año 2021. En la parcela contigua (camino del Cerro del Águila nº 3) se ubica el “Edificio Master” que fue el primero en implantarse, en el año 1991. En este campus se imparten los programas de *Executive Education* -PDD, PDG, PADE-, el *Master in Management* (MiM), además de ofrecer programas a medida para empresas y el *Executive MBA*.

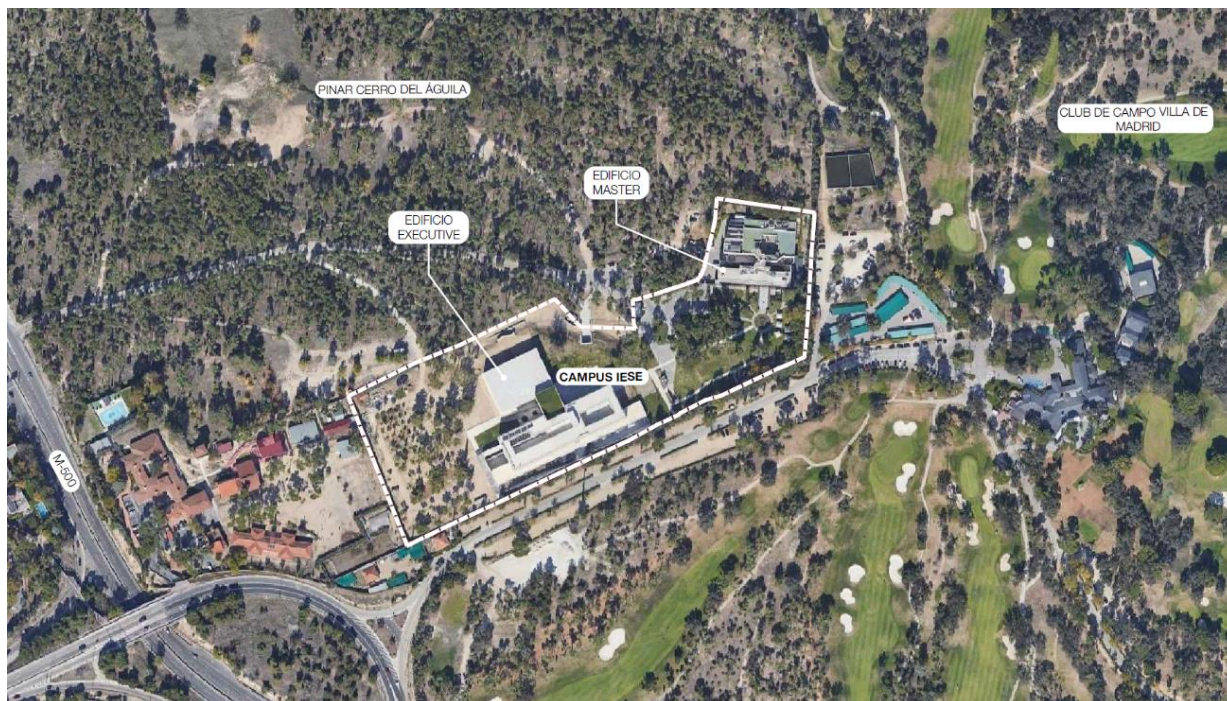


Figura 6. Estado actual del conjunto del Campus del IESE. Fuente: Memoria-Informe de la MPG.



Figura 7. Estado actual de la parcela objeto de la MPG. Fuente del fondo: Google Maps.

Aparcamientos

Ambas parcelas cuentan con aparcamientos bajo rasante, siendo los dos principales de pago, para uso de alumnos y visitantes:

1. Aparcamiento de grandes dimensiones situado en la parcela Nº6 (acceso primario), bajo el “Edificio Executive”.
2. Aparcamiento de dimensiones intermedias situado en la parcela nº3. No se encuentra bajo el edificio existente, sino colindante con la parcela nº 6.
3. Aparcamiento de pequeñas dimensiones y reservado para el personal, situado bajo el edificio de la parcela nº 3.

ASPECTOS AMBIENTALES

Desde el punto de vista ambiental, el ámbito no se corresponde con un terreno natural sin transformar, sino con una parcela urbanizada y edificada, aunque con una presencia significativa de zonas verdes ajardinadas. La superficie pavimentada se concentra principalmente en la edificación, los accesos y los recorridos peatonales interiores, de anchura aproximada de dos metros, mientras que buena parte del espacio libre de parcela se encuentra ocupado por zonas ajardinadas tipo césped, arbolado y vegetación ornamental.

Entre la vegetación presente se han identificado ejemplares de pino piñonero (*Pinus pinea*), encina (*Quercus ilex*), castaño de Indias (*Aesculus hippocastanum*), ciprés (*Cupressus sp*) y magnolio (*Magnolia grandiflora*), así como especies ornamentales y matorrales, entre los que destaca el romero (*Rosmarinus officinalis*). Asimismo, se están realizando plantaciones de diferentes especies, lo que contribuye a reforzar la cobertura vegetal del ámbito.

Además, en determinadas zonas de la parcela se observan medidas de control de la erosión, mediante pequeños muros de piedra destinados a retener sedimentos y estabilizar el terreno.

La parcela se inserta, además, en un entorno inmediato dominado por masas de pinar, especialmente asociadas al Parque del Cerro del Águila, que rodea buena parte del ámbito. Esta circunstancia refuerza la importancia de mantener una adecuada integración paisajística de las actuaciones futuras, así como de preservar, en la medida de lo posible, la vegetación existente y la continuidad visual con los espacios libres colindantes.

Durante la visita de campo se observó también una notable presencia de insectos en las zonas ajardinadas, entre ellos abejorros comunes (género *Bombus*) y numerosos ejemplares de mariposa chupaleches (*Iphiclides feisthamelii*), lo que pone de manifiesto la función de estos espacios verdes como

hábitat de entomofauna común asociada a ambientes ajardinados y áreas verdes urbanas. Además, también se detectaron ejemplares de carbonero garrapinos (*Periparus ater*), paloma torcaz (*Columba palumbus*) y tórtola turca (*Streptopelia decaocto*).

Por último, al oeste de la parcela se localiza una línea eléctrica y dos torres de antenas, elementos existentes que deberán ser tenidos en cuenta en el análisis de infraestructuras y posibles condicionantes del entorno.

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La MPG propone modificar la ordenación vigente en la parcela privada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila, con los siguientes objetivos, coincidentes con las necesidades identificadas en su propio diagnóstico de la situación actual, recogido en la memoria-informe:

- Consolidar la dotación de equipamiento privado existente en la parcela, mediante la ampliación de su superficie edificable y su calificación con el uso de equipamiento privado.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y funcionales de la zona verde básica “Parque del Cerro del Águila”, exterior al ámbito y colindante al mismo, con la finalidad de contribuir a paliar las deficiencias detectadas en dicho espacio libre público.

Consolidación de la dotación

Respecto al primero de los objetivos, responde a la necesidad y conveniencia del refuerzo de los equipamientos educativos de posgrado en general y del IESE en particular, tal y como se justifica en la memoria-informe de la MPG.

En la memoria se describe el crecimiento continuado de la actividad del centro de su creación, hasta agotar prácticamente el techo edificable, sin margen actual para afrontar nuevas demandas. Según estimación de la propiedad, la adecuación a la demanda formativa detectada requeriría la creación de nuevas aulas, salas de trabajo, laboratorios, biblioteca, zonas comunes y servicios asociados con un incremento de la edificabilidad entre 12.000 y 15.000 m²e.

En relación con las determinaciones urbanísticas legalmente exigibles, la MPG establece la definición de la determinación estructurante de la edificabilidad y la ordenación pormenorizada de la parcela de forma que se garantice su adecuada integración urbana con el entorno.

Mejora de la accesibilidad y conectividad

También establece los deberes derivados de la actuación de dotación, que en este caso se materializarán en su equivalente económico para costear las acciones exteriores al ámbito de la MPG, y que atienden al segundo de los objetivos: mejorar las condiciones deficientes de accesibilidad y conectividad del parque colindante y del propio ámbito de la MPG, dado que, además, con ella la actividad docente del equipamiento privado se verá incrementada.

5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Así, con la combinación de alternativas seleccionadas la MPG da cumplimiento a los objetivos de la actuación, modificando los siguientes aspectos relativos a la ordenación:

4. La calificación de la parcela ubicada en el camino del Cerro del Águila nº6 con el **uso dotacional de servicios colectivos en la clase de equipamiento con nivel de implantación privado**, modificando así su actual calificación como vivienda unifamiliar (norma zonal 8.1a) respecto a la que el uso docente implantado lo está como uso alternativo permitido y tiene prácticamente agotada la superficie edificable.
5. El incremento discrecional de su superficie edificable en la cuantía adecuada para mantener el equilibrio entre las necesidades de crecimiento de la actividad y la integración de la nueva edificación en el entorno, pasando de los 6.548,24 m²e actuales a 19.208,76 m²e, lo que supone un incremento de 12.660,24 m²e y un coeficiente de 0,88 m²e/ m²s.
6. El establecimiento de las condiciones específicas de posición y volumen de la edificación que ordenen la nueva edificabilidad asegurando su adecuada inserción en el entorno, así como una distribución volumétrica coherente con las necesidades funcionales de este tipo de dotaciones (tipo “Campus”).

Esta ordenación específica y pormenorizada se concreta en el nuevo Área de Planeamiento Específico APE.09.29 “Camino del Cerro del Águila nº6”, que la MPG delimita para tal fin, siendo sus límites coincidentes con la parcela donde se propone la actuación.

En cuanto a las condiciones de la nueva edificación, serían las siguientes:

Edificabilidad máxima	19.208,64 m2e
Separación a linderos	$\geq H/2$, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Separación a testero	$\geq H/2$, mínimo 10 m, según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	$\geq H/2$, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Ocupación sobre rasante y bajo rasante	$\leq 55\%$ sobre rasante y 60% bajo rasante de la superficie total de la parcela.
Altura plantas	≤ 3 plantas y ≤ 4 plantas según plano O-2 Condiciones de la edificación
Altura de cornisa	3 plantas $\leq 10,50$ m y 4 plantas $\leq 14,00$ m según plano O-2 Condiciones de la edificación
Resto de condiciones	Según Capítulo 7.10 de las NNUU del Plan General

Tabla 1. Condiciones aplicables a la nueva edificación en el APE.09.29. Fuente: memoria-informe de la MPG.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CALIDAD DEL SUELO Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

6.1. GEOLOGÍA

La zona de estudio se incluye en la Hoja 559 “Madrid” del Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 del IGME (Instituto Geológico y Minero de España), situada al Sur de la Sierra del Guadarrama, dentro del conjunto denominado Submeseta meridional o Cuenca del Tajo.

De acuerdo con la hoja 559 de la serie MAGNA 50.000 (2ª serie), en el ámbito aflora una única unidad geológica:

4a Arcosas gruesas con cantos, lechos de cantos, fangos y arenas arcósicas

Estos materiales se incluyen dentro de la denominada Facies Madrid, correspondiente a las facies terrígenas marginales de composición arcósica desarrolladas desde el borde meridional del Sistema Central en este sector de la Cuenca de Madrid. Se extienden de forma continua desde el sur del casco urbano de Madrid hasta el contacto con el zócalo granítico y metamórfico situado al norte, en el entorno de Colmenar Viejo. Su sedimentación se asocia a un sistema de abanicos aluviales coalescentes, con direcciones de aporte predominantemente NO-SE en la parte central de la Hoja y NO-ESE en su sector occidental. El espesor máximo aflorante de esta unidad alcanza aproximadamente 110 m, aunque disminuye hacia el sur por cambio lateral de facies con las unidades arcillosas; sin embargo, los datos de sondeos indican que en el subsuelo del sector septentrional su espesor puede superar los 250 m.

Desde el punto de vista cronológico, la unidad abarca un amplio intervalo temporal, al menos desde el Aragoniense inferior hasta el Aragoniense superior. Litológicamente, está formada por una alternancia

de arcosas, generalmente muy arcillosas, y arcillas arenosas de tonos pardo-amarillentos y rojizos, organizadas en secuencias granodecrecientes de espesor variable. Estas secuencias presentan, por lo general, bases suavemente erosivas y estructuras internas poco marcadas, con presencia puntual de canales, lentejones erosivos, estratificación cruzada y estructuras de escape de fluidos. En la parte norte y noroeste de la Hoja aumenta la granulometría media, con niveles de arena gruesa a microconglomerática y presencia local de cantos y bloques, mientras que hacia el sur aumentan los términos lutíticos y el desarrollo de paleosuelos y calcretas.

En conjunto, esta unidad representa depósitos correspondientes a las zonas medias y distales de un sistema de abanicos aluviales alimentados por el desmantelamiento de los granitoides del Sistema Central, bajo un régimen de sedimentación episódico y discontinuo, desarrollado probablemente en condiciones climáticas cálidas con fuerte contraste estacional.

6.2. PENDIENTES Y TOPOGRAFÍA

Los terrenos dentro del ámbito de estudio están prácticamente urbanizados y transformados en su conjunto, presentando una topografía suave y de pendiente constante, en la mayoría de casos no superior al 10%, con una ligera inclinación descendente desde el noreste al suroeste.

A pesar de algunas excepciones, el área se caracteriza por pendientes predominantemente suaves, inferiores al 5%, lo que favorece la movilidad tanto vehicular como peatonal y facilita la implantación de infraestructuras.

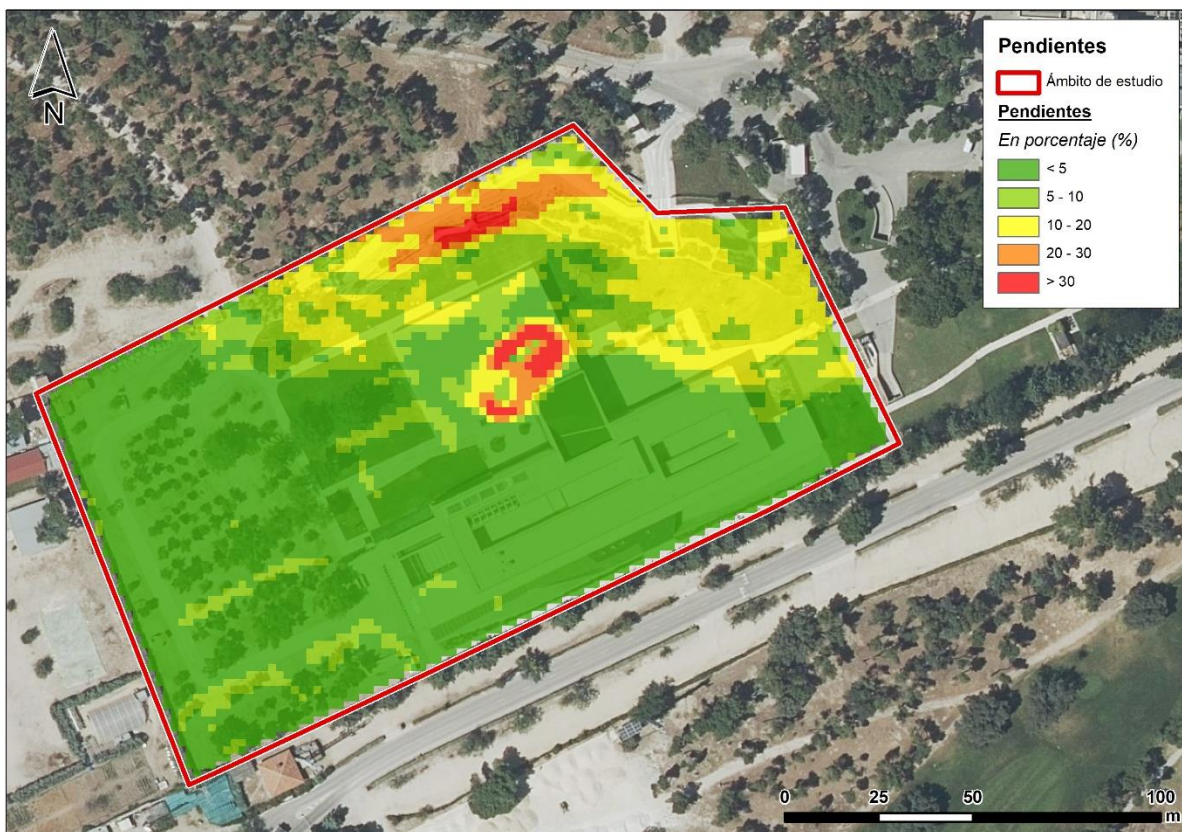


Figura 8. Pendientes del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir del Modelo Digital del Terreno con paso de malla de 2 metros (MDT02) extraído del Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG).

Por otro lado, el ámbito de estudio se encuentra a una altitud de entre 628 y 636 m.s.n.m., con diferencias de cota mínimas de 8 metros entre el noreste y el suroeste de la parcela.

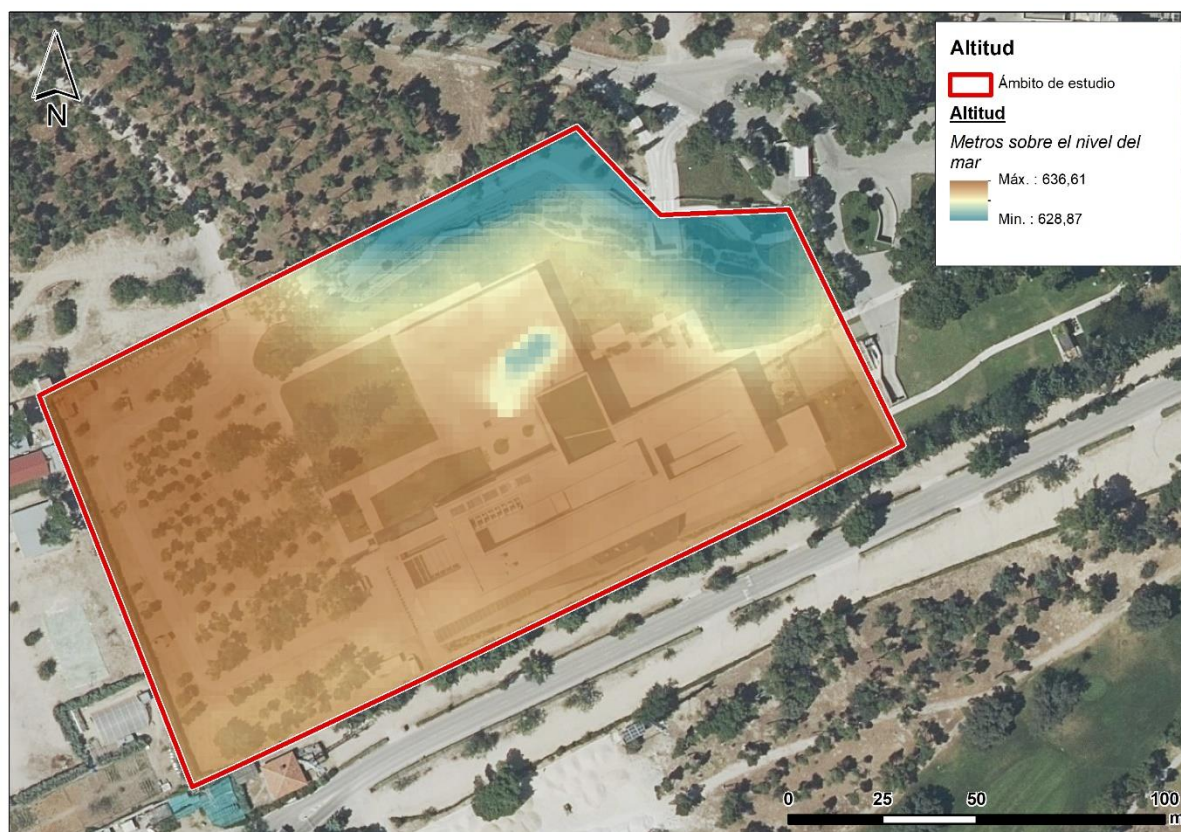


Figura 9. Altitudes del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir del MDT02 extraído del CNIG.

6.3. EDAFOLOGÍA

En la clasificación de los distintos tipos de suelo, concretamente las asociaciones de suelos (Sistemática FAO³), se ha consultado el Portal de Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid.

En la zona de estudio se diferencia un único tipo de suelo: Luvisoles cálcicos (Lvk).

Los Luvisoles se caracterizan por poseer un marcado contraste textural entre los diferentes horizontes del perfil edáfico. Así el Horizonte superficial (A) ha perdido la mayor parte de su arcilla original, enriqueciendo el subsuperficial (B).

En el caso de los luvisoles cálcicos, estos suelos se caracterizan por presentar un horizonte B ligeramente rojo. Su distribución es amplia lo largo de la submeseta sur y el valle del Guadalquivir, sobre sedimentos de origen calcáreo y bajo un pedoclima térmico y xérico.

³ Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.

6.4. HIDROLOGÍA

La zona de estudio se encuentra dentro del curso medio del Río Manzanares, el cual pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo y a su vez a la subcuenca del río Jarama.

El tramo del río próximo a la zona de estudio se encuentra encauzado y sus riberas en este tramo se caracterizan por albergar tradicionalmente diversos usos deportivo-recreativos para el disfrute de los habitantes de la ciudad de Madrid.

La cuenca hidrográfica del Tajo abarca un total de 81.310 km² repartidos entre España y Portugal, de los cuales 55.645 km² corresponden a territorio español. La Comunidad de Madrid representa el 14 % del total (8.011 km²).

Dentro del ámbito de estudio no discurre ningún río ni arroyo. Los cauces más próximos son el río Manzanares, situado al este a unos 900 m, y el arroyo de Pozuelo, localizado al norte a una distancia aproximada de 500 m. La parcela se sitúa fuera de los límites del Dominio Público Hidráulico (DPH) deslindado y de las zonas de protección asociadas a ambos cauces, incluidas la zona de servidumbre, la zona de policía y las áreas inundables.



Figura 10. Red hidrográfica cercana al ámbito de estudio, así como su DPH Deslindado o Cartográfico (probable) y sus zonas de protección. Fuente: MITERD.

6.5. HIDROGEOLOGÍA

La totalidad de la superficie del ámbito se incluye en la Unidad Hidrogeológica 03.05. “Madrid-Talavera”, integrada en la Cuenca Hidrográfica del Tajo y limitada al este por el Río Manzanares. La superficie total de este sistema es de unos 2.200 km² y la correspondiente al acuífero (superficie aflorante) es de unos 1.800km². Asimismo, la totalidad de la superficie se sitúa sobre la masa de agua subterránea de Madrid-Guadarrama-Manzanares (30630), compuesta por acuíferos fisurados, cuyo karst es moderadamente productivo.

De esta manera, la masa de agua subterránea Guadarrama-Manzanares, se encuentra compuesta por un acuífero Detrítico Terciario, que constituye una reserva imprescindible de los recursos hídricos de la Comunidad de Madrid. Este tipo de reservas hidrológicas son poco vulnerables a la contaminación.

Por otro lado, según el Mapa de Litología de la Comunidad de Madrid a escala 1:50.000, en el ámbito de estudio afloran materiales terciarios (detríticos) de carácter poroso, con permeabilidad media.

7. ESTUDIO HISTÓRICO

Se ha estudiado la evolución histórica del emplazamiento y su entorno mediante el análisis de ortofotos obtenidas del Visor de la Fototeca del Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG), procedentes, a su vez, de diversas fuentes, las cuales se citan en cada caso. El objetivo de este análisis es identificar los cambios en el uso del suelo y las actividades desarrolladas en la zona, con el fin de detectar posibles focos históricos de contaminación del suelo tales como actividades potencialmente contaminantes, de las recogidas 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 y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

Las ortofotografías históricas utilizadas para este estudio corresponden a los vuelos realizados en los años 1956, 1972, 1980, 2001, 2011, 2020 y 2025. En el anexo II se incluyen las ortofotos ampliadas.

1956



Figura 11. Fotografía aérea vuelo americano 1956

La primera ortofotografía disponible corresponde al “vuelo americano” realizado entre 1956 y 1957. En el entorno del ámbito predominan los espacios abiertos con una combinación de zonas arboladas y superficies despejadas. Al sur se localizan los terrenos del actual Club de Campo Villa de Madrid, inaugurado en el año 1931, donde se identifican algunos hoyos del campo de golf. Asimismo, al suroeste se identifica una finca con escasa cobertura vegetal y arbolado de plantación, en cuyo extremo noreste, colindante con el ámbito, se observa una construcción que parece vinculada a usos ganaderos. Al norte del ámbito, la red de caminos es ya claramente reconocible, destacando el Camino del Cerro del Águila, que discurre de este a oeste. La mayor parte de estos caminos mantienen su trazado en la actualidad y constituyen el único acceso al ámbito. Al oeste se distingue el trazado de la actual carretera M-500, entonces conocida como Carretera de Castilla, y al sur, un camino de tierra cuyo trazado es muy similar al de la actual vía perimetral de los campos de golf del Club de Campo. Junto a este camino, al este del ámbito, se identifica una superficie que parece corresponder a un aparcamiento-

El interior del ámbito lo ocupa una finca residencial compuesta por una edificación principal situada en la zona central y una segunda construcción en la esquina noroeste. Al oeste de la vivienda principal se identifica una pista de tenis. El resto de la parcela está ocupado por un jardín con vegetación ornamental.

1972



Figura 12. Ortofoto de la Comunidad de Madrid y Corredor del Henares año 1972 a 30 cm.

En 1972, al norte del ámbito se identifica un importante incremento del arbolado respecto a la ortofotografía anterior, correspondiente a la repoblación forestal del actual Parque Cerro del Águila, que da lugar a la configuración del pinar que se conserva en la actualidad. Al sur se observa la ampliación del campo de golf. Al oeste se mantiene la finca existente, conservándose la construcción de uso ganadero identificada en la ortofotografía anterior, a la que se suma una nueva vivienda con piscina. La red de caminos no presenta modificaciones significativas; el Camino del Cerro del Águila mantiene su trazado, mientras que la actual M-500 ha sufrido una ampliación, y muestra una configuración muy similar a la actual. Asimismo, el camino situado al sur ya se encuentra asfaltado y presenta un trazado similar al actual, manteniéndose también el aparcamiento pavimentado ubicado al este. Al este del ámbito se mantiene la zona desprovista de vegetación.

En el interior del ámbito no se aprecian cambios relevantes respecto a la ortofotografía anterior. Se mantiene la finca residencial con la misma disposición de las edificaciones, la pista de tenis y las zonas ajardinadas.

1980



Figura 13. Vuelo fotogramétrico de la Comunidad de Madrid del año 1980 a 36 cm.

Respecto a la ortofotografía anterior, el entorno del ámbito presenta pocas modificaciones. El campo de golf situado al sur y el Parque Cerro del Águila al norte mantienen una configuración similar a la observada en 1972. Asimismo, la finca situada al oeste (actual Fundación Götze) conserva su configuración general excepto por la construcción de uso ganadero identificada en ortofotografías anteriores. La red viaria no experimenta cambios apreciables, manteniéndose la configuración de la M-500, la vía de acceso al sur y el aparcamiento asociado a esta.

En el interior del ámbito se elimina la edificación situada en la esquina noroeste. La vivienda principal y la pista de tenis se mantienen sin cambios relevantes y se modifica la configuración del jardín, incorporándose una piscina.

2001



Figura 14. Vuelo fotogramétrico de la Comunidad de Madrid del año 2001 a 30 cm.

Respecto a la ortofotografía anterior, el entorno del ámbito mantiene la misma configuración. La principal transformación corresponde a la ejecución de la actual M-503 y su enlace con la M-500, al oeste del ámbito, cuyo trazado se mantiene hasta la actualidad. Asimismo, en la finca situada al oeste se incorporan nuevas edificaciones, piscinas y construcciones auxiliares. Al este del ámbito se identifica el primer edificio del campus del IESE, inaugurado en 1991, junto con su viario de acceso. El Camino del Cerro del Águila y la superficie situada al este del ámbito han sido asfaltados, adoptando la configuración que mantienen en la actualidad.

En el interior del ámbito no se observan cambios relevantes respecto a la ortofotografía anterior.

2011



Figura 15. Ortofoto PNOA 2011.

Respecto a la ortofotografía anterior, el entorno del ámbito no sufre cambios significativos. El campo de golf al sur, el pinar del Parque Cerro del Águila al norte y la red viaria, formada por la M-500, la M-503 y los viales de acceso al campo de golf, no presentan modificaciones. En la Fundación Götze aparecen nuevas edificaciones y elementos auxiliares, entre los que se identifican dos invernaderos y varias zonas destinadas a huerto. Al este del ámbito se observa la ampliación del edificio del IESE y el uso de aparcamiento de la superficie asfaltada al este del ámbito.

En el interior del ámbito no se aprecian cambios relevantes respecto a la ortofotografía anterior.

2020



Figura 16. Ortofotografía PNOA 2020.

Respecto a la ortofotografía anterior, el entorno del ámbito mantiene prácticamente la misma configuración. Al oeste se incorporan nuevas construcciones auxiliares en el complejo educativo de la Fundación Götze, y al noroeste, en la zona donde históricamente se localizaba la edificación de uso ganadero identificada en las primeras ortofotografías, se observa una superficie sin pavimentar destinada a aparcamiento de vehículos. El resto de los elementos del entorno, incluyendo el campo de golf, el Parque Cerro del Águila, la red viaria y el campus del IESE situado al este, no presentan cambios relevantes.

En el interior del ámbito, la finca residencial existente desde las primeras ortofotografías ha sido sustituida por el nuevo edificio del campus del IESE, en construcción, pero inaugurado ese mismo año (2020). Se identifican los elementos característicos de una obra en ejecución, como zonas de acopio y estacionamiento de vehículos y maquinaria, grúas y casetas de obra. Asimismo, se aprecia la conservación del arbolado localizado en la zona oeste del ámbito. Esta actuación supone la ampliación del campus por el suroeste, el actual edificio Executive.

2025



Figura 17. Ortofoto de la Comunidad de Madrid año 2025 a 25 cm.

Respecto a la ortofotografía anterior, el entorno del ámbito no sufre cambios significativos. Como principal modificación, se observa el asfaltado del camino que conecta el Camino del Cerro del Águila con el ámbito. Asimismo, la superficie destinada a aparcamiento sin pavimentar situada al noroeste del ámbito reduce su extensión, aunque sigue utilizándose para el estacionamiento de vehículos.

En el interior del ámbito se identifica la nueva edificación del campus del IESE ya finalizada, junto con la los accesos, las zonas de circulación y las zonas ajardinadas completamente ejecutados.

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO HISTÓRICO

El análisis de las ortofotografías históricas comprendidas entre 1956 y 2025 muestra que el entorno del ámbito se ha consolidado con la ampliación del campo de golf del Club de Campo Villa de Madrid, la repoblación forestal del actual Parque Cerro del Águila, la mejora de la red viaria y el desarrollo del campus del IESE y de las fincas residenciales colindantes. En el interior del ámbito se observa la presencia de una finca residencial desde, al menos, mediados del siglo XX, con edificaciones, jardines y elementos asociados, manteniendo esta configuración prácticamente sin cambios hasta el inicio de las obras de

ampliación del campus del IESE. A partir de 2020, la finca es sustituida por la nueva edificación del campus y su urbanización asociada.

Durante el periodo abarcado por este estudio histórico no se han detectado indicios de actividades potencialmente contaminantes del suelo de las relacionadas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005.

8. REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

Con objeto de recopilar información sobre los posibles antecedentes de contaminación del suelo en el ámbito, se ha realizado una revisión de la documentación urbanística y de las fuentes de información disponibles en materia de calidad de suelos.

En primer lugar, se ha consultado la documentación correspondiente al planeamiento actualmente vigente. En la documentación revisada no consta que se realizara ningún estudio de caracterización preliminar de suelos, ni se han encontrado referencias a posibles problemas de contaminación en los terrenos incluidos en el ámbito.

Asimismo, se ha efectuado una consulta de la parcela catastral incluida en el ámbito a través del *Buscador de Parcelas Catastrales del Inventario de Suelos Contaminados y Actividades Potencialmente Contaminantes de la Comunidad de Madrid*. Esta parcela no figura incluida en el citado inventario.

A la vista de la información recopilada, no se han identificado antecedentes documentales que permitan inferir la existencia de afecciones a la calidad del suelo en el ámbito de estudio.

9. RECONOCIMIENTO DE CAMPO

Entre las diversas visitas realizadas por los técnicos de TMA a las instalaciones desde 2025, el pasado 14 de julio de 2026 se realizó una visita específica de reconocimiento con el objetivo de confirmar conclusiones previas y verificar la información recopilada previamente sobre las actividades desarrolladas en el emplazamiento y sus alrededores, que pudieran representar potenciales focos de contaminación del subsuelo. Se procuró identificar indicios de contaminación o la presencia de actividades potencialmente contaminantes, de las recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, o de indicios de la presencia de dichas actividades en el pasado, todo ello a partir del estudio histórico realizado.

Como ya se ha indicado en el estudio histórico, el ámbito se encuentra completamente urbanizado y ocupado por las instalaciones del campus universitario del IESE. Este uso no se corresponde con ninguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo incluidas en el Anexo I del Real Decreto

9/2005. Por ello, el reconocimiento de campo se centró en comprobar la posible existencia de indicios de contaminación o de elementos que pudieran suponer un riesgo para la calidad del suelo.

Durante la visita se comprobó que bajo la edificación principal existe un aparcamiento subterráneo de tres plantas.

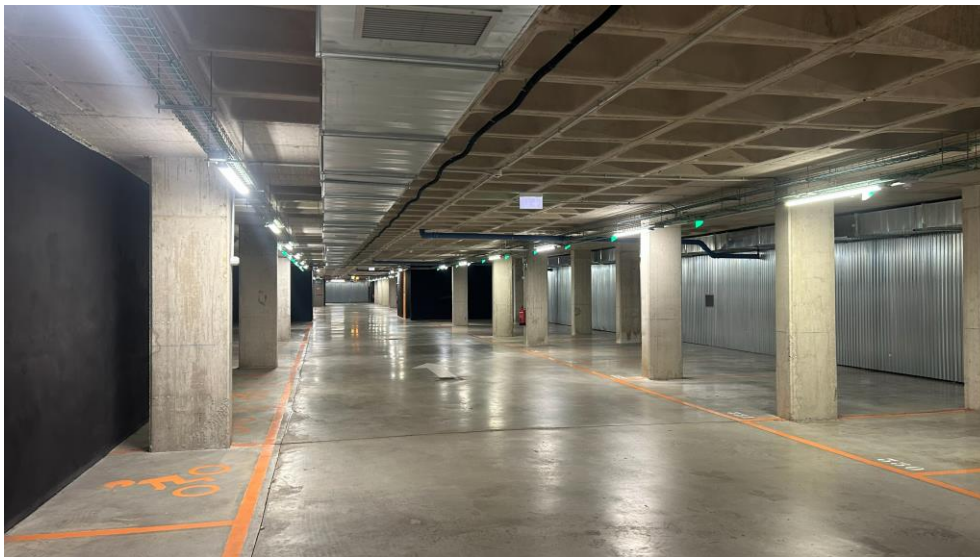


Figura 18. Aparcamiento subterráneo existente bajo el edificio principal

La superficie del ámbito no ocupada por la edificación está destinada principalmente a caminos peatonales y espacios libres ajardinados formados por césped, plantas aromáticas y arbolado ornamental. Asimismo, se identifican varias superficies ejecutadas con pavicésped, que permiten la infiltración del agua de lluvia y se pueden utilizar ocasionalmente para el estacionamiento de vehículos o la instalación temporal de elementos auxiliares.



Figura 19. Zonas ajardinadas en el ámbito (1)



Figura 20. Zonas ajardinadas en el ámbito (2)



Figura 21. Zona de pavicésped en el ámbito

La zona oeste del ámbito corresponde al espacio con mayor interés desde el punto de vista ambiental. Se trata de una masa de pinar de repoblación conservada durante la construcción del edificio, formada principalmente por pinos y rodeada por un camino peatonal. Aunque presenta un mayor grado de naturalización que el resto de la parcela, se trata de una zona ajardinada y objeto de mantenimiento.



Figura 22. Pinar conservado en la zona oeste del ámbito

Junto al pinar se localizan dos construcciones auxiliares. La primera corresponde a una caseta destinada al sistema de riego o bombeo de agua para el mantenimiento de las zonas ajardinadas. Junto a la segunda se observaron materiales de jardinería y pequeñas cantidades de material de construcción, principalmente ladrillos, por lo que se deduce que esta construcción se destina al almacenamiento de este tipo de materiales. En ninguna de estas instalaciones se observaron indicios de contaminación.



Figura 23. Caseta destinada al sistema de riego



Figura 24. Caseta de almacenamiento de material de jardinería y de construcción

También junto al pinar se identificó un contenedor de residuos de construcción y demolición (RCD), situado sobre una superficie pavimentada. En el momento de la visita contenía exclusivamente residuos inertes, sin apreciarse indicios de vertidos o afecciones al suelo en su entorno.



Figura 25. Contenedor de residuos de construcción y demolición (RCD) ubicado en la zona oeste del ámbito

CONCLUSIONES DEL RECONOCIMIENTO DE CAMPO

Tras el reconocimiento del ámbito de estudio, se puede concluir que no se han encontrado indicios contradictorios con la conclusión preliminar alcanzada tras el estudio histórico, en relación con la inexistencia histórica de actividades potencialmente contaminantes del suelo, de las recogidas en el Real

Decreto 9/2005, así como indicios de contaminación o de elementos potencialmente contaminantes del suelo.

10. ACTUACIONES A DESARROLLAR

A partir de las conclusiones previas sobre la inexistencia de actividades pretéritas potencialmente contaminantes del suelo y dado lo habitualmente inocuo en este sentido de las actividades asociadas a los usos urbanísticos propuestos no se considera necesario realizar una caracterización analítica de los suelos (Fase II).

En todo caso, en lo relativo a cualquier actividad a desarrollar en el futuro en el sector a partir de la ordenación planteada en la modificación, éstas quedan sujetas a las obligaciones establecidas en 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*, aunque ninguno de los usos urbanísticos propuestos tiene dicho carácter.

11. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

El presente estudio preliminar de la calidad del suelo (fase I del estudio de caracterización de la calidad ambiental del suelo) referido al ámbito de actuación de la *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en la parcela del Camino del Cerro del Águila Nº 6, en el distrito de Moncloa-Aravaca (Madrid)*, acompaña al Documento Ambiental Estratégico de dicha modificación y en él se incluyen y reflejan los trabajos de investigación preliminar realizados, los cuales han constado de un estudio del medio físico, un estudio histórico, una revisión bibliográfica y una inspección del propio ámbito.

En el estudio del medio físico se han descrito las variables ambientales relacionadas con la calidad del suelo y las aguas subterráneas y en el cual se han analizado los siguientes aspectos: geología y geomorfología, pendientes, topografía, edafología e hidrología, sin hallazgos especialmente relevantes.

En segundo lugar, se ha realizado un estudio histórico de los suelos con la finalidad de conocer las actividades pretéritas desarrolladas en el ámbito. En el análisis de las ortofotografías históricas disponibles desde el año 1956 hasta 2025, no se ha encontrado ningún indicio de actividades potencialmente contaminantes del suelo, de las especificadas 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 y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

En la inspección visual del emplazamiento tampoco se han encontrado indicios contradictorios con la conclusión preliminar alcanzada tras el estudio histórico.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, se puede concluir la falta de evidencia de afección en la calidad ambiental en los suelos de *la parcela del Camino del Cerro del Águila Nº 6*, por lo que no se considera necesario realizar una caracterización analítica de los suelos (Fase II). Los usos previstos serían compatibles con el estado de dichos suelos y no presuponen una potencial contaminación en el futuro.

Madrid, julio de 2026

TMA, S.L.

ANEXO I. EQUIPO REDACTOR

Este trabajo ha sido redactado por el siguiente equipo:

Director de los trabajos

- **Guillermo García de Polavieja.** Arquitecto, Urbanista (UPM). Especialista en Ciudad y Medio Ambiente (UPM).

Equipo técnico

- **Rodrigo Avilés López.** Arquitecto (UPM). Especialista en vivienda y diseño urbano bajo criterios ambientales de sostenibilidad (COAM) y especialista en eficiencia energética (COAM).
- **Blanca Guzmán Castro.** Bióloga (UCM). Máster en Ecología (UCM y UAM).

ANEXO II. ORTOFOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS

Se incluyen a continuación las fotografías aéreas analizadas en el estudio histórico del presente documento













