

---

**ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN INICIAL DE SUELOS**  
**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR**  
**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL” DE LAS**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID.**

---

Promotor<sup>1</sup> Irma Canales Martínez, con DNI: [REDACTED]  
Fernando Canales Ruiz, con DNI: [REDACTED]

---

Dirigido a:

Órgano Ambiental<sup>2</sup> Consejería Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura  
Viceconsejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio  
y Sostenibilidad  
D. G. de Descarbonización y Transición Energética  
C/ Alcalá, 16. 28014.- Madrid



---

1 Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende elaborar un plan o programa de los contemplados en el ámbito de aplicación de esta ley, independientemente considerado de la Administración que en su momento sea la competente para su adopción o aprobación.

2 Órgano de la Administración pública que elabora, en su caso, el documento de alcance, que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones ambientales estratégicas, los informes ambientales estratégicos, las declaraciones de impacto ambiental, y los informes de impacto ambiental.

## INDICE

<b>1</b>	<b>FICHA TÉCNICA</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>NORMATIVA DE REFERENCIA</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>MEDIO FÍSICO</b> .....	<b>9</b>
5.1	CONTEXTO CLIMÁTICO .....	9
5.2	CONTEXTO GEOLÓGICO .....	11
5.3	CONTEXTO HIDROLÓGICO .....	14
5.3.1	<i>Hidrología superficial</i> .....	14
5.3.2	<i>Hidrología subterránea</i> .....	16
5.4	ZONAS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS .....	17
<b>6</b>	<b>EVOLUCIÓN HISTÓRICA</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>USOS ACTUALES DEL SUELO</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PREVISTA</b> .....	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>26</b>

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localización general del ámbito de actuación en el municipio de Griñón.....	6
Figura 2: Localización detallada del ámbito de actuación. Fte: Visor CartoMadrid modificado. ....	7
Figura 3: Variables climáticas Estación de Getafe. Fte.: Portal Meteoblue. ....	10
Figura 4: Rosa de los Vientos Modelizada de Griñón. Fte.: Portal Meteoblue.....	11
Figura 5: Materiales geológicos ámbito. Fte: Visor Cartomadrid, información IGME.....	12
Figura 6: Fisiografía del ámbito de actuación. Fte: Visor Cartomadrid.....	13
Figura 7: Pendientes medias. Fte: Visor Cartomadrid.....	13
Figura 8: Litología de ámbito de actuación, de acuerdo con sus condiciones constructivas. Fte: Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid. IGME .....	14
Figura 9: Hidrología superficial ámbito de actuación. Fte: Visor Cartomadrid. ....	15
Figura 10: Zona inundable T=500. Fte: Geoportal MITERD.....	16
Figura 11: Permeabilidad del terreno. Marcado en rojo ámbito de actuación. Fte: Geoportal MITERD .....	16
Figura 12: Espacios Naturales protegidos y RN 2000. Fte.: Visor CartoMadrid.....	17
Figura 13: Foto aérea de la zona en 1946. Fte: Visor Nomecalles .....	18
Figura 14: Foto aérea de la zona en 1975. Fte: Visor Nomecalles .....	19
Figura 15: Foto aérea de la zona en 1980. Fte: Visor Nomecalles .....	19
Figura 16: Foto aérea de la zona en 1991.Fte: Visor Nomecalles .....	20
Figura 17: Foto aérea de la zona en 1999. Fte: Visor Nomecalles .....	21
Figura 18: Fotografía aérea de la zona en 2007. Fte: Visor Nomecalles .....	22
Figura 19: Fotografía aérea de la zona en 2011. Fte: Visor Nomecalles .....	23
Figura 20: Fotografía aérea de la zona en 2017. Fte: Visor Nomecalles .....	23
Figura 21: Fotografía aérea de la zona en 2022. Fte: Visor Nomecalles .....	24

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Ficha técnica. ....	4
Tabla 2: Usos y superficies previstas. Fte: Memoria urbanística del Plan .....	25

## 1 FICHA TÉCNICA

<b>Plan – Programa o Proyecto:</b>	PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-21 "LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GRIÑÓN. MADRID
<b>Promotor:</b>	Irma Canales Martínez, DNI: [REDACTED] Fernando Canales Ruiz, DNI: [REDACTED]
<b>Arquitecto:</b>	Pablo Sánchez Casarrubios. Arquitecto. [REDACTED] Calle Mayor nº1 1ºC - Griñón (Madrid)
<b>Empresa encargada de la redacción del Estudio de Caracterización Inicial de Suelos</b>	D.C.M Consultores Apartado de Correos 184 C/ Iglesia 1 ,5ºD Puertollano (C. Real). 13500 Tfno. /Fax: 926 414 145.
<b>Persona de Contacto para los aspectos ambientales:</b>	José Manuel Villanueva Valle Biólogo [REDACTED] Tfno.: 609 416 747 <a href="mailto:jmvillanueva@dcmconsultores.com">jmvillanueva@dcmconsultores.com</a>

Tabla 1: Ficha técnica.

En Griñón a 24 de agosto de 2023


Fdo.: José Manuel Villanueva Valle

Biólogo [REDACTED]

## 2 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El objeto general del Plan Parcial de Reforma Interior es desarrollar el planeamiento general estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este ámbito en los términos fijados por la legislación vigente.

Para ello, el Plan Parcial de Reforma Interior contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la L.S.C.M. En concreto, se procede a fijar las alineaciones y rasantes de los viales públicos ya definidos por el planeamiento general, así como de los nuevos viales interiores propuestos en el presente proyecto.

Por otra parte, se localizan los suelos de cesión correspondientes a las redes públicas locales para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1/2020 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello de acuerdo con las condiciones que establece el planeamiento general (Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente en 1994).

Como objetivos específicos a alcanzar mediante el desarrollo del ámbito, se pueden señalar:

- Ordenación con tipologías correspondientes a vivienda unifamiliar aislada y pareada, de acuerdo con la concepción de la ficha urbanística de las NN. SS, en concreto la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar.
- Mantenimiento de la densidad edificatoria de la ficha urbanística de las NN. SS (número máximo de viviendas)
- Obtención de dotaciones públicas locales en el ámbito que cubran las necesidades del viario local y de zonas verdes de uso público, no previstas estas últimas en la ordenación del planeamiento general.
- Ordenar el viario interior del ámbito manteniendo la estructura general y teniendo en cuenta los viarios de conexión existentes en el entorno. La ordenación no prevé una contaminación acústica producida por la Carretera M-404, ni por otras fuentes de ruido en el ámbito que sean reseñables.

### 3 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito territorial objeto del presente documento se localiza al sureste del término municipal de Griñón. Está delimitado en sus linderos por las siguientes determinaciones:

- Este: por la Calle de la Grama, zona más cercana al núcleo urbano de la ciudad.
- Norte: con la Calle cuesta de la Frontera.
- Sur: con la calle de Los Alcázares
- Oeste tanto con una parcela sin edificar como con una parcela edificada con un edificio de uso terciario.

Ocupa una extensión de terreno formado por un total de 9.315 m<sup>2</sup>.



*Figura 1: Localización general del ámbito de actuación en el municipio de Griñón.*

La parcela tiene referencia catastral 8216405VK2571N0001IK





Figura 2: Localización detallada del ámbito de actuación. Fte: Visor CartoMadrid modificado.

## 4 NORMATIVA DE REFERENCIA

Ley 7/2022 de 8 abril para residuos y suelos contaminados, recoge el concepto de suelo contaminado como aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno.

Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, cuatro años después, la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, dedica su título VII a los suelos contaminados.

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.

Orden 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, y la Orden 761/2007, de 2 de abril, del consejero de Medio Ambiente y *Ordenación del Territorio*, por la que se modifica la Orden anterior.



## 5 MEDIO FÍSICO

### 5.1 Contexto Climático

Griñón tiene un clima mediterráneo continentalizado, de fuertes contrastes, con inviernos fríos, con heladas frecuentes que ocurren entre los meses de noviembre y abril y veranos secos y calurosos, en los que se superan los 40° C.

Las principales variables climatológicas, según SIGA (Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios), consultable a través de Visores Cartomadrid, son los siguientes:



Dichas variables climáticas detalladas, para la estación de Getafe situada a 15 Km de Griñón, son las siguientes:

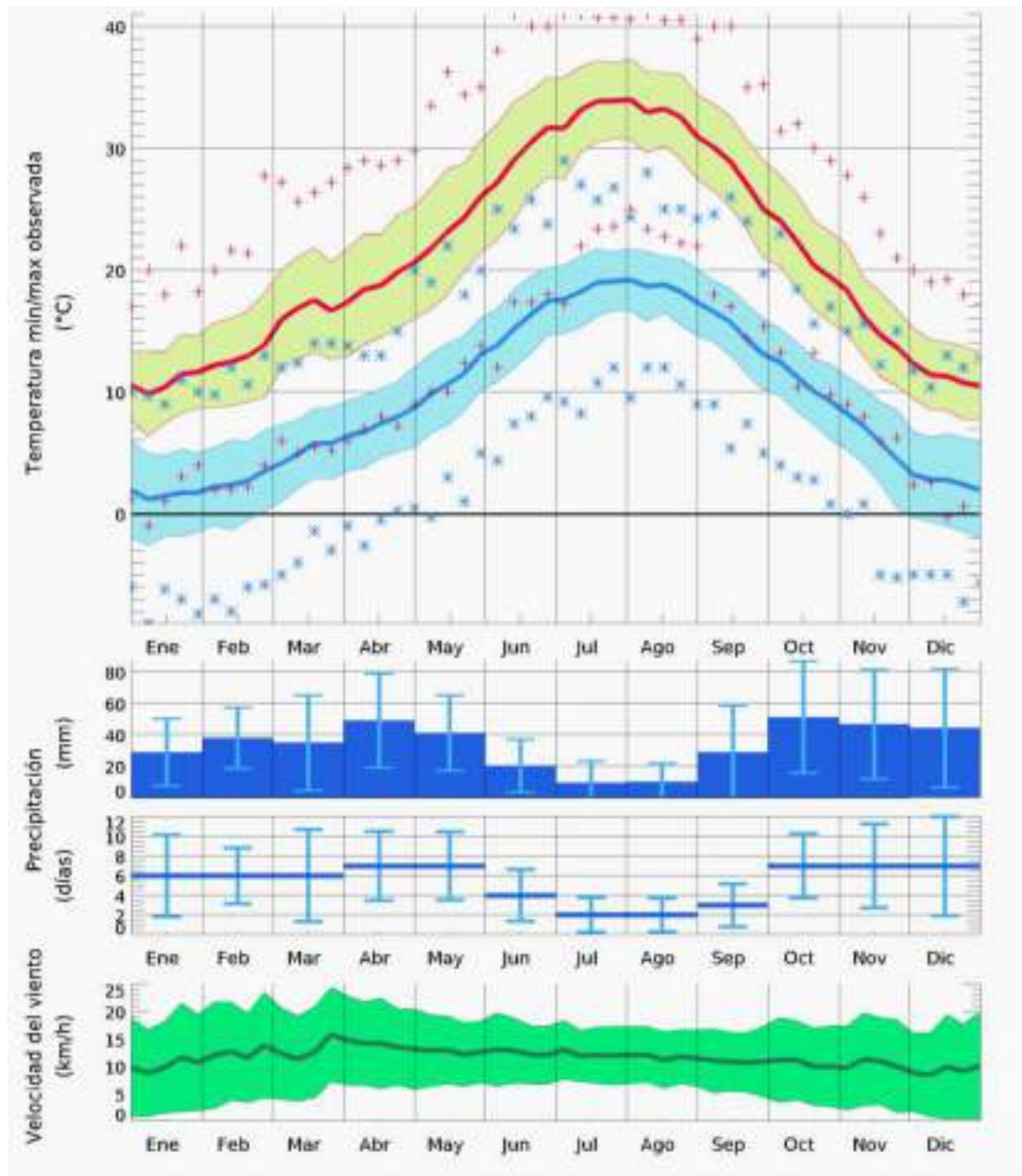
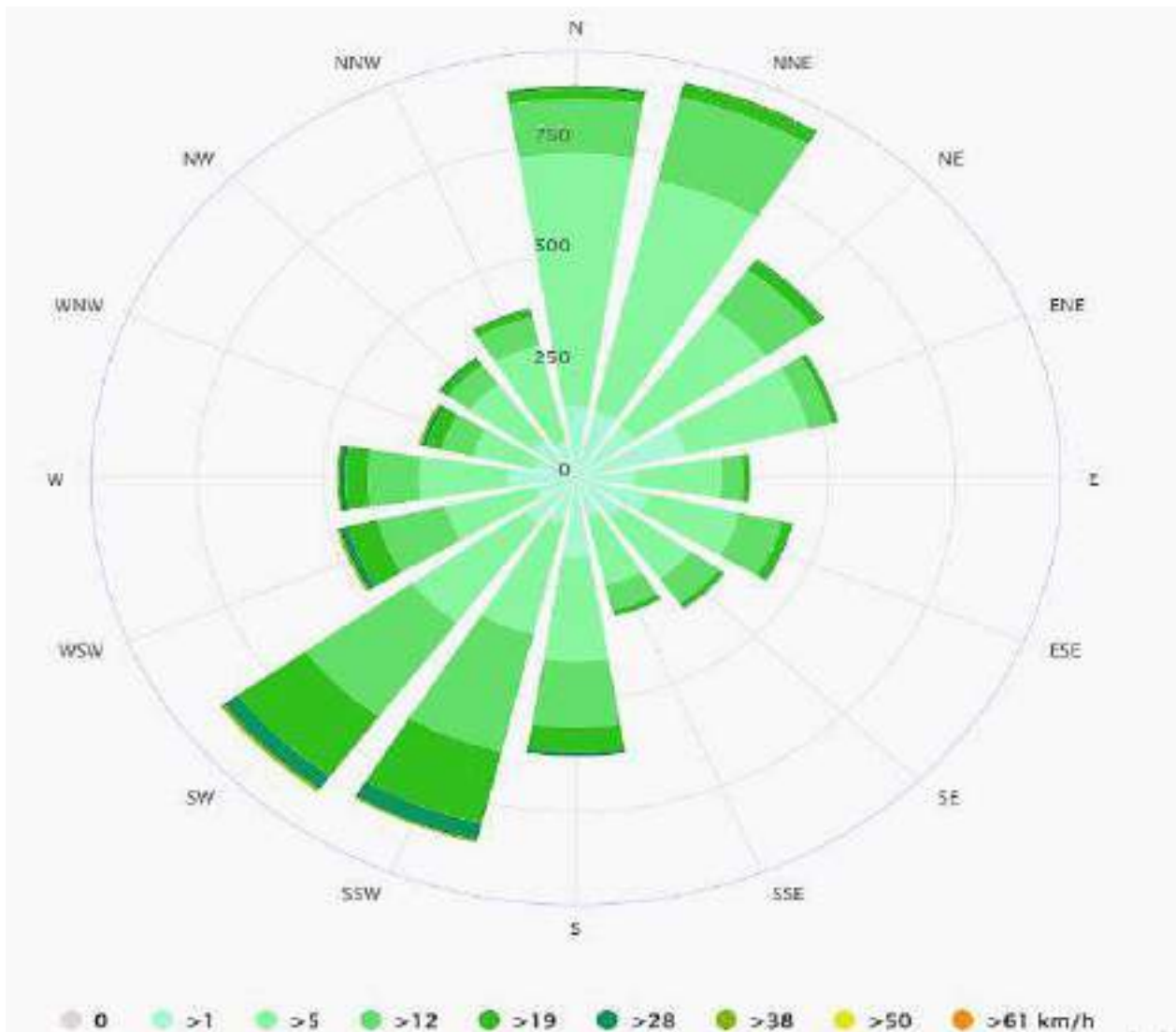


Figura 3: Variables climáticas Estación de Getafe. Fte.: Portal Meteoblue.

En cuanto al régimen de viento, que condiciona la dispersión de posibles contaminantes, predominan los de componente suroeste y noreste, siendo este un hecho habitual en la Meseta central, donde se sitúa el municipio.



## 5.2 Contexto geológico

Desde un punto de vista geológico, Griñón se encuentra en la zona GEODE Cuenca del Tajo – Mancha Z2400, en la depresión terciaria de la Meseta sur y participando de las características geológicas y fisiográficas del borde occidental de la Depresión del Tajo. los materiales que rellenan esta depresión proceden en origen de los relieves de las áreas circundantes, siendo el Sistema Central y los Montes de Toledo los principales proveedores de la cuenca durante el Terciario y especialmente durante el Neógeno.

En el ámbito de actuación, los materiales geológicos que se encuentran son Arcosas gruesas y lutitas ocreas, con una edad inferior Aragoniense superior y Edad Superior Valliense:



Figura 5: Materiales geológicos ámbito. Fte: Visor Cartomadrid, información IGME.

Fisiográficamente, el ámbito se sitúa en Superficies culminantes de las campiñas, dominio de Interfluvios y vertientes y zona de Cuenca y Meseta. Dicho dominio es estructura de separación entre los dos grandes valles fluviales que se sitúan tanto al este (rio Jarama) como al este (rio Guadarrama). Se trata de un relieve muy poco accidentado, con pendiente media de entre el 0 y el 3%, en el que las zonas más elevadas se sitúan a unos 649 msnm y las más bajas a 640 msnm.





Figura 6: Fisiografía del ámbito de actuación. Fte: Visor Cartomadrid



Figura 7: Pendientes medias. Fte: Visor Cartomadrid

En el ámbito de actuación y según levantamiento topográfico indicado en la Memoria Urbanística de la actuación, las pendientes o desniveles son muy escasos, de un 0,75% aproximadamente, en dirección noreste – sureste, no habiendo diferencias de altura entre los puntos más elevados y deprimidos, que superen el metro aproximadamente.

Desde un punto de vista geotécnico, según el "Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid". Escala 1:100.000. Hoja 10-12 Getafe, del IGME, así como su memoria asociada, el ámbito se encuentra en terreno perteneciente a la unidad litológica S.10/4 (arcosas y arcillas). Se trata de terrenos con condiciones constructivas favorables, si bien pueden presentar condicionantes de tipo geotécnico derivados de su capacidad de carga media y asentos de magnitud media.



Figura 8: Litología de ámbito de actuación, de acuerdo con sus condiciones constructivas. Fte: Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid. IGME

## 5.3 Contexto Hidrológico

### 5.3.1 Hidrología superficial

El municipio de Griñón está situado en la Cuenca del río Tajo. Los cursos de agua presentes son de escasa importancia, destacando el arroyo de los Barrancos, arroyo del Tachuelo y arroyo del Sotillo. Encontramos asimismo afluentes del arroyo de Guatén (afluente del río Tajo) destacando el Arroyo de la Peñuela y su afluente arroyo del Prado, arroyo del Camino de Madrid y arroyo de Moscatelares y su afluente el arroyo del Salvador.

En cuanto a la hidrografía del ámbito, el cauce más cercano es el del arroyo de la Peñuela, situado a unos 180 metros al norte del mismo, por tanto, fuera de cualquier posible afección por Dominio Público Hidráulico o Zonas de Servidumbre o de Policía (5 y 100 m a cada lado del cauce, respectivamente). Cabe añadir que el



trazado de dicho curso de agua en el interior de la zona urbana no está clasificado como suelo no urbanizable protegido por presencia de cauce o vaguada.

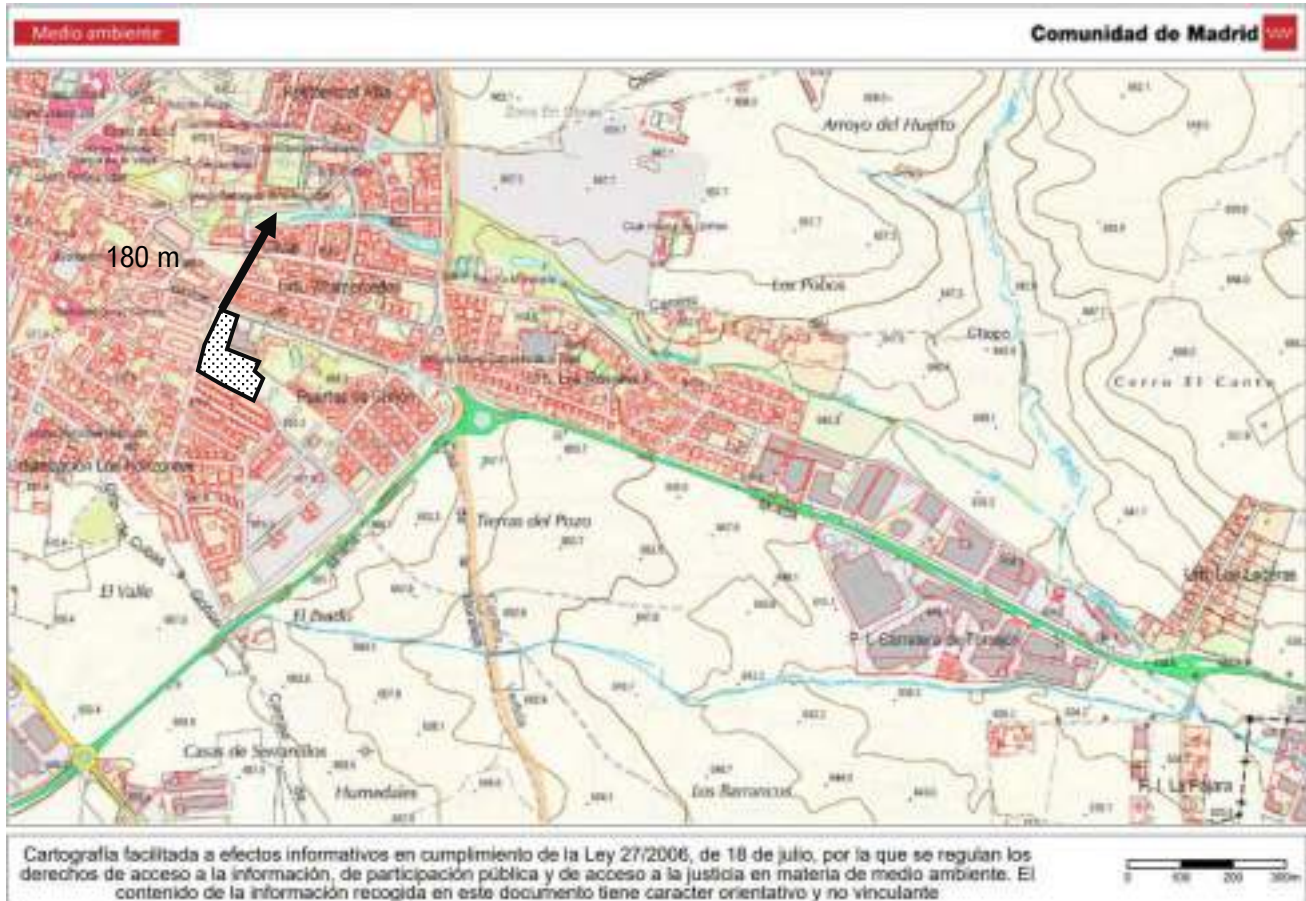


Figura 9: Hidrología superficial ámbito de actuación. Fte: Visor Cartomadrid.

Asociada a dicho cauce, existe una zona Inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), que no alcanza el ámbito de actuación, al situarse el curso de agua a los 180 m aproximados citados anteriormente.



Figura 10: Zona inundable T=500. Fte: Geoportal MITERD

### 5.3.2 Hidrología subterránea

Todo el municipio de Griñón se encuentra sobre la masa de agua subterránea de Madrid: Guadarrama – Manzanares, ES030MSBT030-011, que se incluye en su totalidad dentro de los materiales detríticos miocenos que rellenan la fosa del Tajo de permeabilidad en general media, si bien cercano al ámbito, pero externo a él, encontramos terrenos de permeabilidad alta.

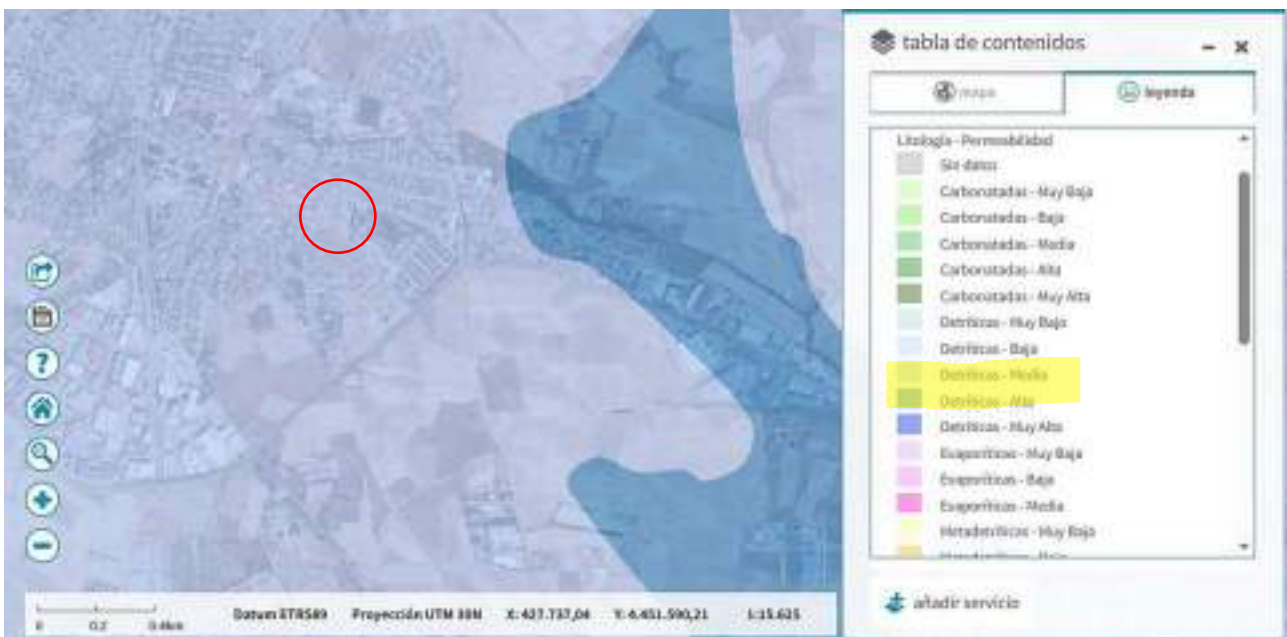


Figura 11: Permeabilidad del terreno. Marcado en rojo ámbito de actuación. Fte: Geoportal MITERD



La masa de agua subterránea Plan hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo Revisión de tercer ciclo (2022-2027), en su Anejo N.º 9, "Evaluación del estado de las masas de agua", presenta un estado tanto cuantitativo como cualitativo calificado como "Bueno".

## 5.4 Zonas y espacios naturales protegidos

No existen Espacios naturales protegidos en el término municipal de Griñón. El espacio natural protegido más cercano se sitúa a una distancia de aproximadamente 200 m del límite noroeste del término municipal, concretamente el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

Por otros lados, sobre espacios Red Natura 2000 el elemento más cercano es la Zona de Especial Conservación (ZEC) y LIC de las "Cuenca del Río Guadarrama" que coincide con la superficie del Parque Regional.

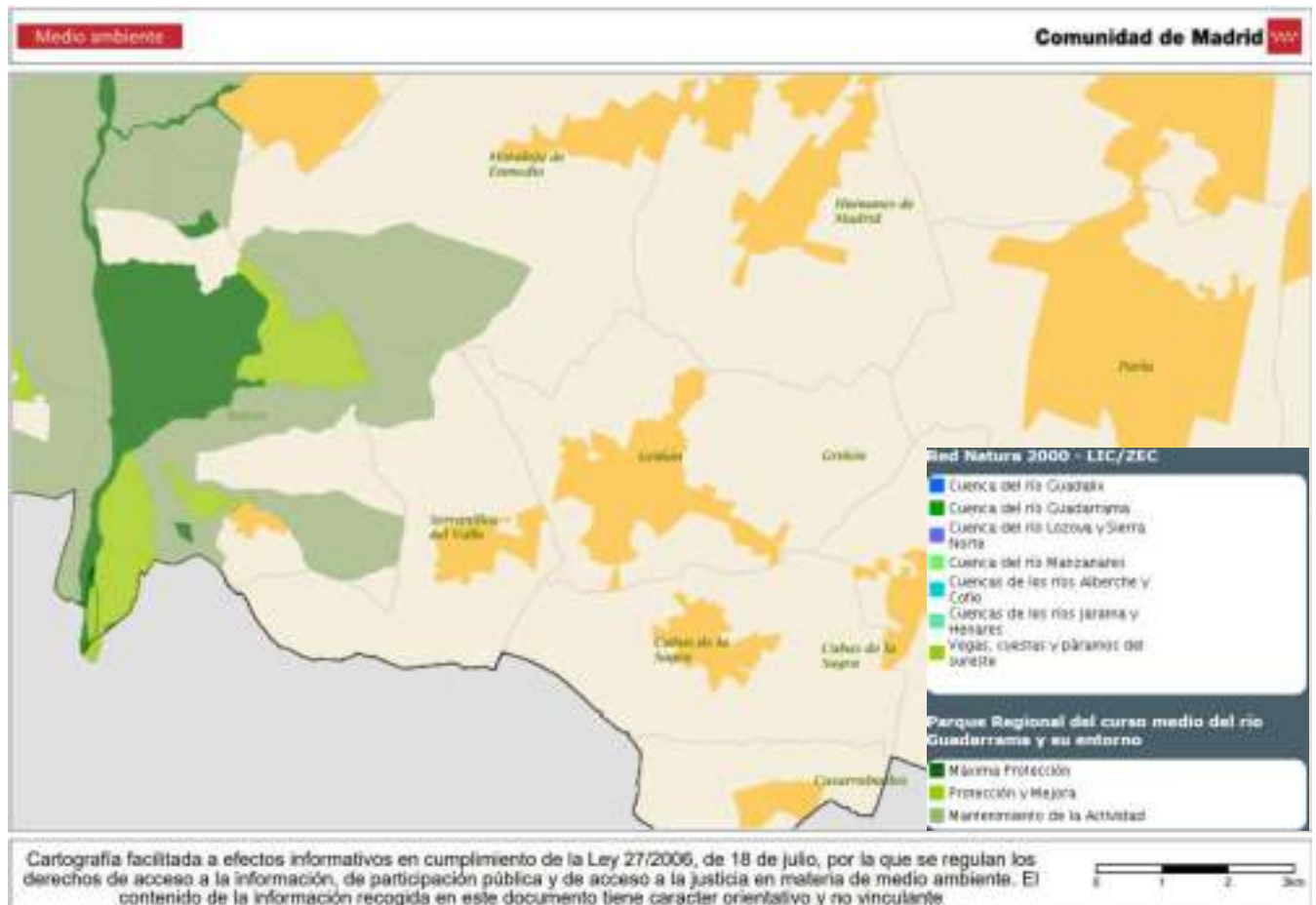


Figura 12: Espacios Naturales protegidos y RN 2000. Fte.: Visor CartoMadrid.

## 6 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El estudio de la evolución histórica del emplazamiento pretende determinar las actividades llevadas a cabo en el mismo desde la mitad del siglo pasado, con el objetivo de detectar la presencia de posibles focos históricos de contaminación. Para ello se ha procedido a la interpretación de 8 fotografías aéreas correspondientes a los años 1946, 1980, 1991, 1999, 2007, 2011, 2017 y 2022.

La zona de la que se está haciendo este estudio de evolución histórica es la que se muestra en la figura 1 en el interior de la zona marcada, la fotografía aérea es de 1946, no se observa ningún tipo de construcción en la zona, parece estar integrada en un entorno dedicado a la actividad agrícola o agropecuaria. Hay bastante arbolado. Por entonces esta zona estaría a las afueras del casco urbano, no integrada en él como en la actualidad.

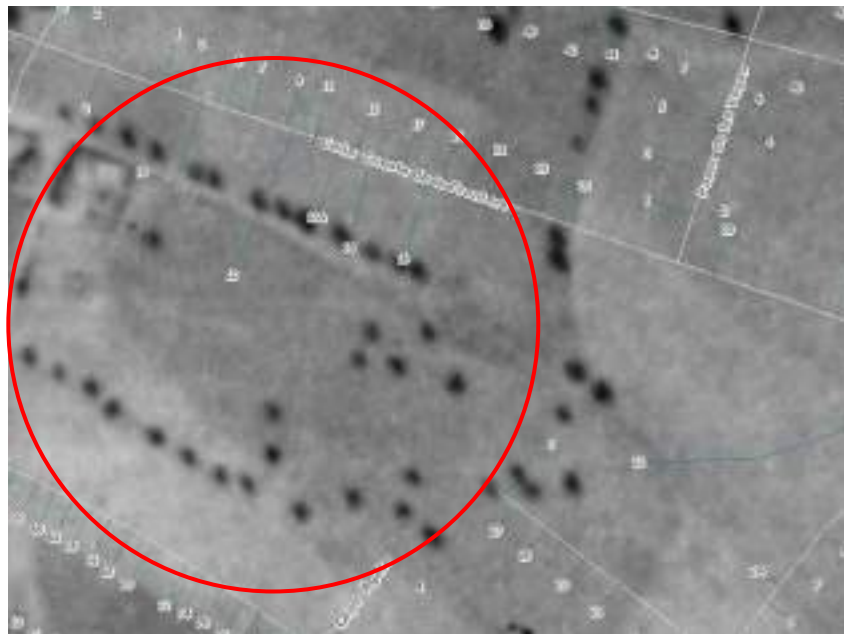


Figura 13: Foto aérea de la zona en 1946. Fte: Visor Nomecalles

En 1975 aparecen las primeras construcciones en la parcela que limita al noreste con el ámbito a desarrollar, así como un pequeño edificio, de uso desconocido en la esquina inferior derecha del ámbito



Figura 14: Foto aérea de la zona en 1975. Fte: Visor Nomecalles

La siguiente imagen corresponde a 1980, la zona en cuestión permanece con en el estado anterior, si bien la vegetación del interior ha ido aumentando.



Figura 15: Foto aérea de la zona en 1980. Fte: Visor Nomecalles

En 1991 se aprecia en la foto aérea que en la parte superior izquierda colindando con la zona de estudio, se han construido un numero de naves que actualmente se usan para lavado de coches pero que por entonces se desconocía su utilidad y se mantiene la nave en la parte inferior derecha también de uso desconocido, el sector que rodea esta parcela va quedando cada vez más integrado dentro del casco urbano, ya que se van observando edificaciones a su alrededor, se puede observar en la parte derecha un edificio que se trata de un hotel, esto quiere decir que la zona cada vez está más concurrida de gente. También puede apreciarse que hay menos vegetación en comparación a la fotografía de 1980.



Figura 16: Foto aérea de la zona en 1991. Fte: Visor Nomecalles

En la fotografía de 1999 la zona de estudio no ha tenido ningún tipo de variación en cuanto a la construcción, ni tampoco en vegetación. La nave de la parte inferior derecha que se avisto en 1980 sigue sin ninguna modificación apreciable, no hay cambios significativos en el terreno.



Sin embargo, se aprecia como el desarrollo urbanístico del entorno se va intensificando, quedando integrado en el casco urbano cada vez más. En la zona de los alrededores pueden observarse numerosas casas con piscinas y jardines, se han incrementado las viviendas familiares.



*Figura 17: Foto aérea de la zona en 1999. Fte: Visor Nomecalles*

A continuación, la foto aérea tomada en 2007 muestra cambios en la zona de estudio. Desaparece la nave que apareció en 1975 y disminuye notablemente la vegetación quedando un terreno vacío en gran medida. El crecimiento urbanístico de los alrededores no ha cesado y se puede observar en la parte izquierda dos edificios; en la parte superior un hotel y en la inferior un banco. Las naves de lavado de coches colindantes la parcela sigue estando.



*Figura 18: Fotografía aérea de la zona en 2007. Fte: Visor Nomenclalles*

La foto aérea tomada en 2011 nos permite apreciar que no ha ocurrido ningún cambio significativo desde la foto tomada en 2007.





Figura 19: Fotografía aérea de la zona en 2011. Fte: Visor Nomecalles

La misma tónica de no modificación de la parcela ocurre en los años siguientes, y así en 2017 la situación es:



Figura 20: Fotografía aérea de la zona en 2017. Fte: Visor Nomecalles



La fotografía aérea más reciente es de 2022, se puede observar que desde 20011 a 2022 no ha ocurrido ningún cambio significativo en el suelo del terreno, salvo ligeras variaciones en la vegetación.



Figura 21: Fotografía aérea de la zona en 2022. Fte: Visor Nomencladas

## 7 USOS ACTUALES DEL SUELO

Como se observa, actualmente la parcela carece de usos o edificios en su interior, presentando únicamente arboles no naturales y vegetación herbácea de tipo urbano.

## 8 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PREVISTA

El Plan Parcial de Reforma Interior tiene como objeto el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL”, en el término municipal de Griñón, Madrid, según la nomenclatura contenida en el vigentes Normas Subsidiarias (NNSS-94).

En efecto, en el orden urbanístico, el municipio de Griñón se rige por lo dispuesto en el Documento de las Normas Subsidiarias (NNSS-94), cuya aprobación definitiva fue por acuerdo del Consejo de Gobierno el 26 de septiembre de 1994, publicado en el B.O.C.M. el 28 de octubre de 1994. En él se contempla la UE-21 “LOS PALOMARES OESTE RESIDENCIAL”, como Suelo Urbano.

El territorio objeto del presente Plan, establece el ámbito de actuación destinado a los usos residenciales correspondientes a la ordenanza 3-1º de colonia unifamiliar.

La ordenación propuesta se cuantifica en el siguiente cuadro:

		SUPERFICIE (m2)
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		<b>9.315 m2</b>
SUELO LUCRATIVO	<b>COLONIA UNIFAMILIAR (22 viviendas)</b>	<b>6.303 m2</b>
REDES LOCALES	<b>ZONA VERDE</b>	<b>776 m2</b>
	<b>SERVICIOS URBANOS (Acera, acceso rodado y Aparcamientos)</b>	<b>2.236 m2</b>
TOTAL SUELO CESIÓN		<b>3.012 m2</b>

*Tabla 2: Usos y superficies previstas. Fte: Memoria urbanística del Plan*

## 9 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, en principio se deduce que no parecen existir limitaciones al desarrollo propuesto, por lo que se considera que la futura actividad prevista es COMPATIBLE con el estado actual del suelo.

No se detecta que se hayan llevado a cabo actividades potencialmente contaminantes del suelo, habiendo este estado sin ningún uso, salvo la presencia de un pequeño edificio o nave ya desmantelada.

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 suelo, como carburantes, lubricantes, etc, durante las obras de urbanización y edificación
- 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.