

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 1 de 72 | FIRMAS |



TMA
TAS VALOR MEDIO AMBIENTE



G5

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 “ARROYO DEL ARCIPIRESTE” DEL PLAN GENERAL DE MAJADAHONDA (MADRID)

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL DEL SUELO

FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

Ref. TMA: 2283SL/04

Diciembre 2025

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portalverificarDocumentos.do?>

G5 EXPERTOS
AMBIENTALES

TMA es miembro fundador de G5 Expertos Ambientales

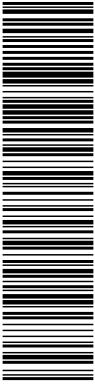
TASVALOR MEDIO AMBIENTE, S.L.

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

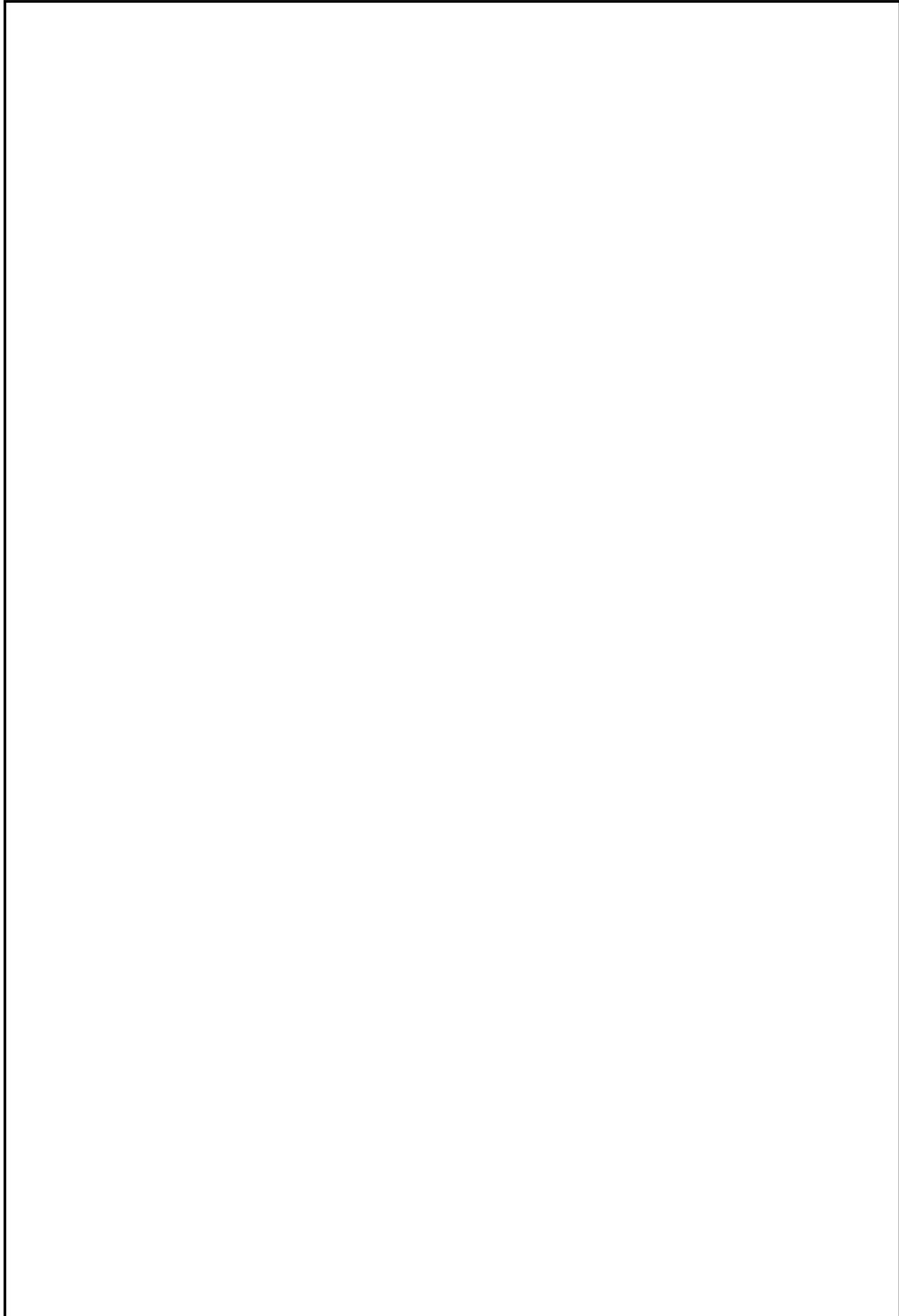


www.tma-e.com

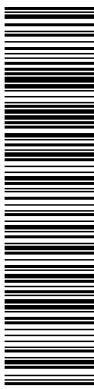
| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 2 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR P.P. 2 – 3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS..... | 9 |
| 2. METODOLOGÍA | 10 |
| 3. NORMATIVA DE REFERENCIA | 11 |
| 4. ÁMBITO DE ESTUDIO | 11 |
| 4.1. UBICACIÓN Y ESTADO ACTUAL..... | 11 |
| 5. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL | 16 |
| 5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN..... | 16 |
| 5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN..... | 18 |
| 6. DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CALIDAD DEL SUELO Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS..... | 23 |
| 6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA..... | 23 |
| 6.2. TOPOGRAFÍA | 26 |
| 6.3. EDAFOLOGÍA | 28 |
| 6.4. HIDROLOGÍA..... | 29 |
| 7. ESTUDIO HISTÓRICO DE SUELOS | 33 |
| 8. INSPECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO..... | 55 |
| 8.1. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS HISTÓRICO DE SUELOS EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO | 55 |
| 8.2. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS HISTÓRICO DE SUELOS EN EL EXTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO | 60 |
| 8.3. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL TRABAJO DE CAMPO | 63 |
| 8.4. CONCLUSIONES TRAS LA INSPECCIÓN VISUAL..... | 65 |
| 9. COMPATIBILIDAD CON LA ACTIVIDAD FUTURA..... | 65 |
| 10. ACTUACIONES A DESARROLLAR, MEDIDAS Y RECOMENDACIONES..... | 65 |
| 10.1.ACTUACIONES A DESARROLLAR..... | 65 |
| 10.2.MEDIDAS A ADOPTAR EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO | 65 |
| 11. CONCLUSIONES | 68 |
| ANEXO I. EQUIPO REDACTOR | 70 |
| ANEXO II. DOCUMENTACIÓN..... | 71 |

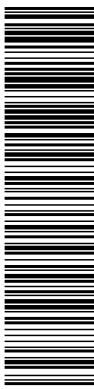
| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 4 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

ÍNDICE DE FIGURAS

| | | |
|------------|---|----|
| FIGURA 1. | LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MAJADAHONDA Y EL ÁMBITO DE ESTUDIO EN LA COMUNIDAD DE MADRID. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL MITERD..... | 12 |
| FIGURA 2. | LOCALIDADES LIMÍTROFES AL MUNICIPIO DE MAJADAHONDA. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL MITERD..... | 12 |
| FIGURA 3. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DEL PNOA DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL CNIG..... | 13 |
| FIGURA 4. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE FONDO MTN25 DEL CNIG..... | 14 |
| FIGURA 5. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DEL PNOA DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL CNIG | 15 |
| FIGURA 6. | UNIDADES LITOLÓGICAS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO MAGNA 50 HOJA 558 "MAJADAHONDA" Y SU LEYENDA. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA..... | 25 |
| FIGURA 7. | PLANO TOPOGRÁFICO Y DE ALTITUDES SOBRE MDT25. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL IGME..... | 26 |
| FIGURA 8. | PLANO TOPOGRÁFICO Y DE ALTITUDES SOBRE MDT25. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL IGME..... | 27 |
| FIGURA 9. | PENDIENTES DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE MDT25 DEL CNIG..... | 27 |
| FIGURA 10. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO SOBRE PLANO DE ASOCIACIONES DE SUELOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SISTEMÁTICA FAO. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL INSTITUTO DE EDAFOLOGÍA Y BIOLOGÍA VEGETAL DEL CSIC..... | 28 |
| FIGURA 11. | HIDROLOGÍA SUPERFICIAL SEGÚN DATOS OFICIALES DEL IGN. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL CNIG..... | 30 |
| FIGURA 12. | HIDROLOGÍA SUPERFICIAL SEGÚN DATOS OFICIALES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO..... | 31 |
| FIGURA 13. | UNIDADES HIDROGEOLÓGICAS. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO..... | 32 |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

- FIGURA 14. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO DE 1956, CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO 'VUELO AMERICANO'. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG 35
- FIGURA 15. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO DE 1975. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: ORTOFOTOGRAFÍAS BASE DEL VISOR SIT..... 36
- FIGURA 16. DETALLE DE LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA SOBRE ORTOFOTO DE 1975. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: ORTOFOTOGRAFÍAS BASE DEL VISOR SIT. 37
- FIGURA 17. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 1980 SOBRE FOTOGRAMA DE VUELO FOTOGAMÉTRICO 1980-1986. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL CNIG. 39
- FIGURA 18. DETALLE DEL CULTIVO DETECTADO, VEGETACIÓN ASOCIADA AL CAUCE, COBERTIZO Y TORRE DE ALTA TENSIÓN SOBRE FOTOGRAMA DE VUELO FOTOGAMÉTRICO 1980-1986. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 39
- FIGURA 19. DETALLE DEL ALMACÉN DE MATERIALES SOBRE FOTOGRAMA DE VUELO FOTOGAMÉTRICO 1980-1986. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... 40
- FIGURA 20. DETALLE DE TORRE DE ALTA TENSIÓN SOBRE FOTOGRAMA DE VUELO FOTOGAMÉTRICO 1980-1986. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... 40
- FIGURA 21. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 1997 SOBRE ORTOFOTO DE OLSTAT. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 42
- FIGURA 22. DETALLE DEL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD EXTRACTORA DENTRO Y FUERA DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO DE OLSTAT. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 42
- FIGURA 23. DETALLE DE LA ELIMINACIÓN DE PARTE DE LA VEGETACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO DE OLSTAT. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 43
- FIGURA 24. DETALLE DEL CRECIMIENTO DEL ALMACÉN DE MATERIALES SOBRE ORTOFOTO DE OLSTAT. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 43
- FIGURA 25. SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 2002 SOBRE ORTOFOTO DE SIGPAC. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 45
- FIGURA 26. DETALLE DE LAS PLANTACIONES CERCANAS AL CAUCE SOBRE ORTOFOTO DE SIGPAC. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 46
- FIGURA 27. DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL SOBRE ORTOFOTO DE SIGPAC. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. 46

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 6 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

- | | | |
|------------|--|----|
| FIGURA 28. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 2006 SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. | 47 |
| FIGURA 29. | DETALLE DEL ESPACIO ANTERIORMENTE OCUPADO POR UNA TORRE DE ALTA TENSIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... | 48 |
| FIGURA 30. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 2017 SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. | 50 |
| FIGURA 31. | DETALLE DE ABANDONO DE LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... | 50 |
| FIGURA 32. | DETALLE DE LA REDUCCIÓN DE LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA EN EL EXTERIOR DEL ÁMBITO (SUR) Y EL ACOPIO DE TIERRA VEGETAL (NORTE) SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... | 51 |
| FIGURA 33. | DETALLE DEL CRECIMIENTO DE LA VEGETACIÓN ASOCIADA AL CAUCE Y LAS PLANTACIONES DE PINO SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. | 51 |
| FIGURA 34. | DETALLE DEL CRECIMIENTO DEL EDIFICIO DEL CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA HISTÓRICA DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. | 52 |
| FIGURA 35. | SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO EN EL AÑO 2020 SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG. | 53 |
| FIGURA 36. | ELEMENTOS IDENTIFICADOS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO SOBRE ORTOFOTO DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... | 55 |
| FIGURA 37. | ANTIGUA ZONA DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 56 |
| FIGURA 38. | ALMACÉN DE MATERIALES, VISTA DESDE EL INTERIOR DEL ÁMBITO..... | 56 |
| FIGURA 39. | ALMACÉN DE MATERIALES, VISTA DESDE EL EXTERIOR DEL ÁMBITO. | 57 |
| FIGURA 40. | TORRE DE ALTA TENSIÓN EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 58 |
| FIGURA 41. | CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL DE MAJADAHONDA..... | 58 |
| FIGURA 42. | PLANTACIONES FORESTALES DE PINO PIÑONERO..... | 59 |

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 7 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

| | |
|--|----|
| FIGURA 43. COBERTIZO EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 60 |
| FIGURA 44. ELEMENTOS IDENTIFICADOS EN EL EXTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO SOBRE ORTOFOTO DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA. FUENTE DE LA CARTOGRAFÍA BASE: CNIG..... | 61 |
| FIGURA 45. PLANTA DE HORMIGÓN..... | 62 |
| FIGURA 46. PLANTA DE HORMIGÓN..... | 62 |
| FIGURA 47. ACOPIO DE GRAVA PARA LA FABRICACIÓN DE HORMIGÓN..... | 62 |
| FIGURA 48. PLANTA DE CLASIFICACIÓN Y COMERCIO DE TIERRAS..... | 63 |
| FIGURA 49. ALGUNOS TIPOS DE TIERRAS DISTRIBUIDOS POR LA PLANTA..... | 63 |
| FIGURA 50. RESIDUOS INERTES DE ESCASA ENTIDAD EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 64 |
| FIGURA 51. ZONA DE ACOPIO DE MATERIALES DE OBRA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 64 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| TABLA 1. COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO..... | 13 |
| TABLA 2. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA. FUENTE: MEMORIA DEL PLAN PARCIAL..... | 20 |
| TABLA 3. CUADRO DE USOS LUCRATIVOS. FUENTE: MEMORIA DEL PP..... | 20 |
| TABLA 4. CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR USOS. FUENTE: MEMORIA DEL PP..... | 21 |
| TABLA 5. CALIFICACIÓN DEL SUELO COMO RED PÚBLICA. FUENTE: MEMORIA DEL PP..... | 22 |
| TABLA 6. RELACIÓN DE REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS..... | 23 |

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 8 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

| | |
|------------------------------------|---|
| Revisado por: Rodrigo Avilés López | Aprobado por: Guillermo García de Polavieja |
| | |

Fecha: 09/12/2025

Fecha: 09/12/2025

Estudio realizado por TMA entre julio y octubre de 2023. Revisado en diciembre de 2024 y diciembre de 2025.

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 él 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.

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 9 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

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 el Plan Parcial de Ordenación del Sector 2.3 “Arroyo del Arcipreste”, sobre el emplazamiento del citado sector situado en el término municipal de Majadahonda (Comunidad de Madrid).

El objeto principal de este PP es el desarrollo urbanístico del sector “Arroyo del Arcipreste” en cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Plan General de Majadahonda, y remate, junto al resto de sectores del Arco de Poniente hacia el Oeste del casco urbano, diseñando una importante vía de borde y dando continuidad al tramo ya ejecutado al Sur.

El trabajo se realiza por encargo de GPA Arquitectos S.L. como parte de la información complementaria del Documento Ambiental Estratégico del PP para su tramitación ambiental simplificada.

El presente estudio se ha redactado con el fin de dar cumplimiento al artículo 61 de la *Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid*, el cual indica la necesidad de incluir un informe de caracterización de suelos en el ámbito a desarrollar entre la documentación a aportar para la tramitación de los Planes Urbanísticos.

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, y un trabajo de investigación en campo, con una inspección visual extensiva del todo el ámbito y, en su caso, organoléptica.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES

Tras un intento de modificar el PGOU de Majadahonda en el conjunto de los cuatro sectores denominado “Arco de Poniente”, dentro del cual el sector 2.3 se inserta, fue finalmente desestimado por las comisiones gestoras de los cuatro sectores implicados.

¹ Tasvalor Medio Ambiente SL.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 10 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

En el año 2023, los propietarios del sector 2.3 “Arroyo del Arcipreste” deciden relanzar su desarrollo ateniéndose a los parámetros originales del PGOU, encargando la redacción del PP a GPA Arquitectos, SL con intención de tramitar dicho plan de modo independiente y pionero al respecto del resto de sectores que componen el arco.

El PP resultante es el que se estudia en el presente documento, habiéndose resumido su contenido más relevante en el capítulo 5.

Para mayor referencia sobre los antecedentes urbanísticos del sector, se remite a la consulta del apartado 1.1 del DAE.

2. METODOLOGÍA

Para la realización del presente estudio y con el fin de dar cumplimiento a la *Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid* y a los objetivos del mismo, el trabajo se ha planteado de acuerdo a estos pasos metodológicos:

- Descripción de las características básicas del PP: ordenación 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 visual del emplazamiento con el fin de conocer su situación actual y verificar la eventual existencia de indicios de contaminación.
- Determinación de la compatibilidad del suelo con la actividad futura.
- En caso de indicios, determinación de la estrategia de muestreo recomendable para una caracterización analítica que daría paso a una segunda fase.
- Planteamiento de una serie de recomendaciones enfocadas a la protección preventiva del suelo y de las aguas subterráneas.

El sector 2.3 “Arroyo del Arcipreste” se enmarca dentro de otros tres sectores, denominándose al conjunto “Arco de Poniente”, previstos dentro del segundo cuatrienio de desarrollo del Plan General.

Tal y como prevé el planeamiento general, el sector se desarrollará de modo independiente al resto de sectores que comparten el citado “Arco de Poniente”. La evaluación ambiental realizada en el DAE tiene en cuenta esperables efectos acumulativos y sinérgicos con el resto de sectores hasta donde las

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 11 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

determinaciones del planeamiento general permiten prever y sin un criterio limitativo por responder a una iniciativa pionera y legítima.

El resto de sectores, en su posible futuro desarrollo y dentro de sus respectivos procesos de Evaluación Ambiental Estratégica, deberán realizar una evaluación pormenorizada de sus efectos ambientales, pudiendo profundizar en los efectos acumulativos y sinérgicos que se apuntan en el DAE.

3. NORMATIVA DE REFERENCIA

El marco normativo en materia de evaluación ambiental aplicable a tener en cuenta es el siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

El marco normativo en materia de suelos contaminados es el siguiente:

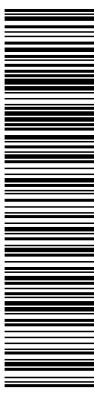
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Orden 2726/2009, de 16 de Julio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley 7/2002, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid.

4. ÁMBITO DE ESTUDIO

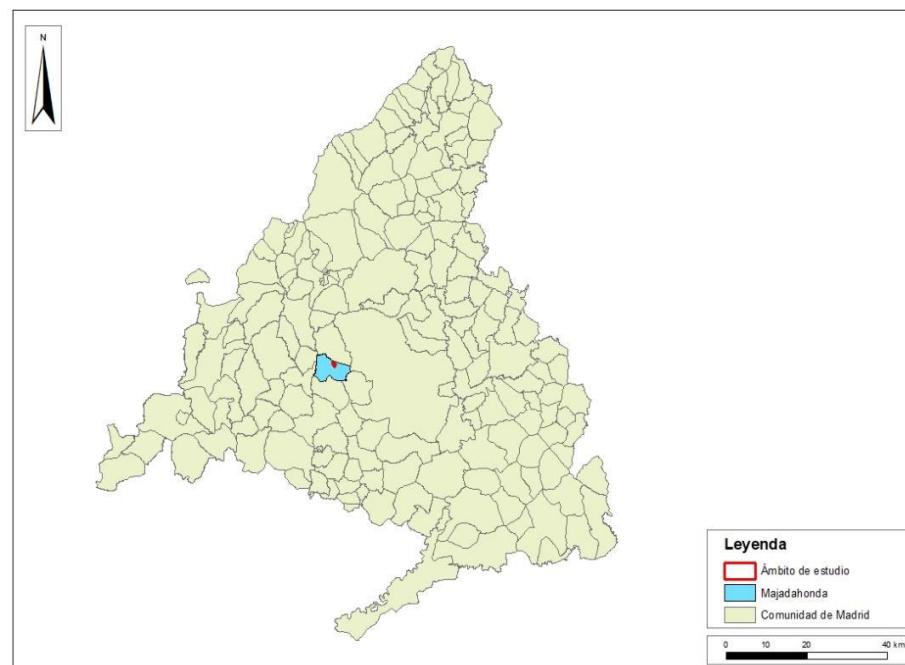
Se describen a continuación las principales características del ámbito objeto de estudio y que el PP ordena.

4.1. UBICACIÓN Y ESTADO ACTUAL

Los terrenos objeto del Plan Parcial del Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste" se sitúan dentro de la Comunidad de Madrid, en concreto en el municipio de Majadahonda, situado al Oeste del municipio de Madrid, lindando con los términos municipales de Villanueva del Pardillo al Oeste y Noroeste, Las Rozas de Madrid al Norte y Noreste, Pozuelo de Alarcón al Sureste, Boadilla del Monte al Sur y Villanueva de la Cañada al Suroeste.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



*Figura 1. Localización del municipio de Majadahonda y el ámbito de estudio en la comunidad de Madrid.
Elaboración propia a partir de datos del MITERD.*

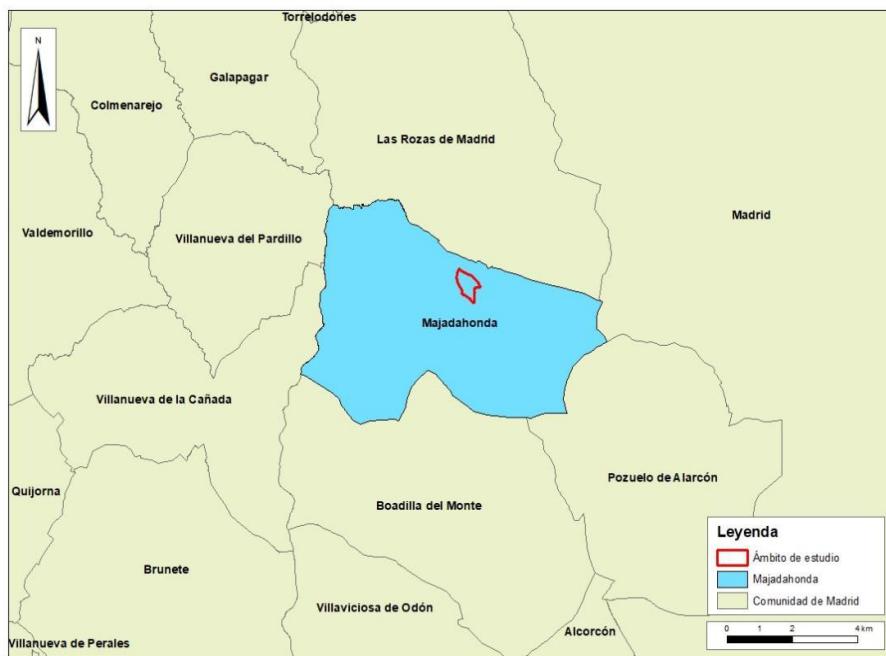


Figura 2. Localidades limitrofes al municipio de Majadahonda. Elaboración propia a partir de datos del MITERD.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

El sector se encuentra al norte del municipio, cercano al municipio de Las Rozas, situado al Noroeste del casco urbano de Majadahonda, tal como se aprecia en las figuras 1, 2 y 3

Las coordenadas UTM (ETRS89) en las que se encuadra el ámbito son las siguientes:

| Coordenadas UTM | | |
|-----------------|---------|-----------|
| | X | Y |
| Máx. | 424.731 | 4.481.771 |
| Mín. | 425.191 | 4.480.768 |

Tabla 1. Coordenadas de localización del ámbito de estudio.

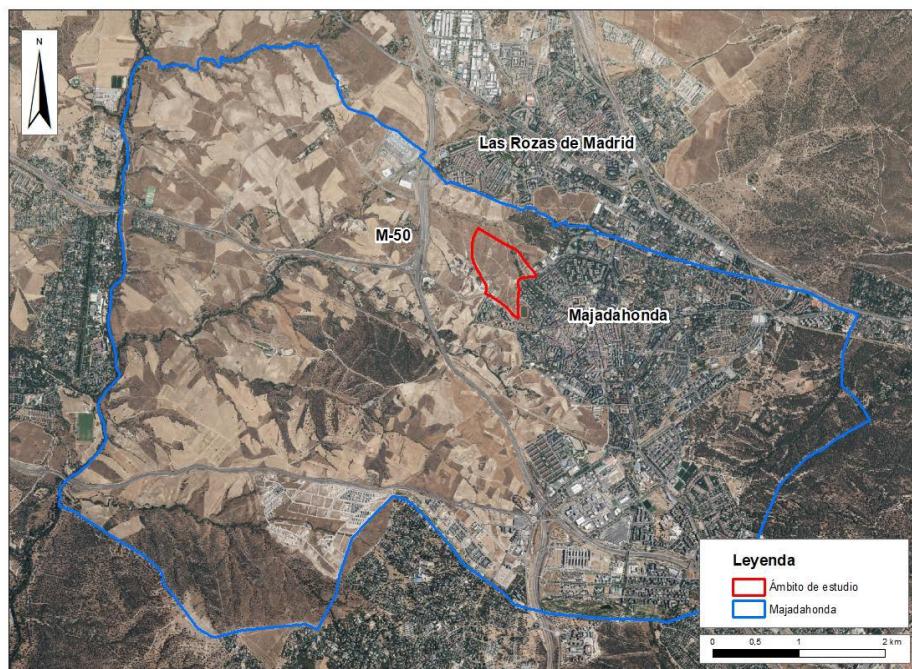


Figura 3. Situación del ámbito de estudio dentro del término municipal de Majadahonda. Elaboración propia sobre ortofoto del PNOA de máxima actualidad del CNIG.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

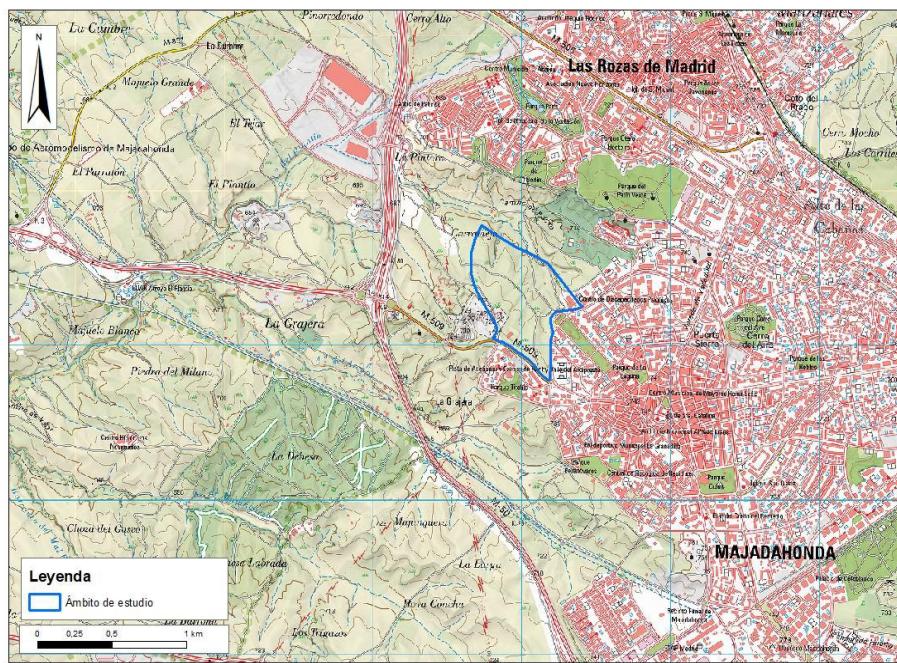
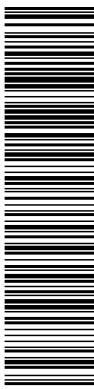


Figura 4. Situación del ámbito de estudio. Elaboración propia sobre fondo MTN25 del CNIG.

El sector, que cuenta con una superficie de **363.660,00 m²**, limita al Sur y al Oeste con suelo urbano consolidado del municipio de Majadahonda, en concreto con la avenida de Guadarrama al Este y la carretera de Villanueva del Pardillo al Sur, tal y como se muestra en la siguiente figura.

Por otro lado, el resto del ámbito limita con suelo no consolidado perteneciente, también, al término municipal de Majadahonda.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**



Figura 5. Situación del ámbito de estudio. Elaboración propia sobre ortofoto del PNOA de máxima actualidad del CNIG.

ESTADO ACTUAL

Los terrenos corresponden originalmente a tierras de labor de secano en barbecho desde hace años, sin albergar actualmente ninguna actividad agrícola productiva; pudiendo asimilarse a un terreno con presencia de vegetación arbustiva dispersa, principalmente retamas.

Como excepción a lo anterior, destacan en ese entorno las siguientes actividades localizadas:

- Centro de atención a personas con discapacidad intelectual: situado al este del ámbito de estudio, con fachada y acceso desde la avenida de Guadarrama. Se trata de un suelo edificado que alberga el citado centro de titularidad autonómica y que responde al uso urbanístico de equipamiento social. De acuerdo a la información catastral la parcela cuenta con una superficie de suelo de 11.386 m²s y una superficie construida de 2.633 m²c, en una sola planta.
- Actividad de almacenaje y venta de materiales de construcción (Azulejos GALA): situado al suroeste del ámbito de estudio, con acceso desde la carretera de Villanueva del Pardillo y, aunque catastralmente no consta ninguna edificación, sí cuenta con algunas construcciones de una sola planta y carácter básico o auxiliar, destinándose el resto del espacio que ocupa a acopio al aire libre.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 16 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

Con excepción de las descritas, y unas pequeñas edificaciones con uso de almacén situadas junto al arroyo, las cuales se describen más adelante en este estudio, el resto del suelo se encuentra vacante, sin edificación ni uso alguno.

5. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los **objetivos** que se pretenden alcanzar mediante el desarrollo del sector, son lo siguientes:

1. Cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Plan General, y remate, junto al resto de sectores del segundo cuatrienio (Arco de Poniente) del suelo urbano hacia el Oeste del casco urbano, diseñando una importante vía de borde, dando continuidad al tramo ya ejecutado al Sur.
2. Calificación de suelo para promover tanto vivienda libre (unifamiliar y colectiva) como vivienda con protección pública (VPPL). A este uso se destina el 40% de la edificabilidad residencial, lo que supone el 48,1% del número total de viviendas (297 de un total de 618).
3. Calificación de suelo con destino a redes públicas, tanto de espacios libres como de equipamiento, estos últimos dando continuidad a la trama urbana y tomando en consideración el diseño urbano de los sectores colindantes.
4. Conexión de los usos en el interior del sector y hacia el exterior, mediante recorridos independientes del tráfico rodado, que permita la circulación peatonal y de vehículos de movilidad personal (de bicicletas, patinetes, etc), de forma segura.
5. Protección de las viviendas frente a la afección acústica de la antigua M-509 disponiendo usos dotacionales y terciarios privados en el frente de ésta. Esta localización también permitirá el uso de estos suelos por tráfico ajeno al sector, accediendo desde la antigua carretera, sin necesidad de acceder al ámbito.

Los **criterios de ordenación** seguidos son los siguientes:

1. Se busca que la ordenación se adapte a las condiciones naturales existentes, no al revés, mediante el ajuste al máximo del trazado viario a la topografía, buscando en todo momento no superar en los recorridos peatonales las pendientes máximas que establece la *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios*

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 17 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

- públicos urbanizados (6% de pendiente longitudinal máxima en itinerarios peatonales accesibles).
2. La adaptación de la red viaria a la topografía permite además minimizar los movimientos de tierra y conservar el arbolado, así como no afectar, o afectar lo mínimo, a la naturalidad del territorio y de los cauces públicos.
 3. Uno de los objetivos principales de la ordenación será definir espacios dotacionales que completen la oferta del entorno, tanto como parcelas independientes, cercanas a los usos residenciales, como integrados en los espacios libres, en el caso del equipamiento deportivo, admitiendo esta posibilidad en la ordenanza correspondiente.
 4. Todos los recorridos, tanto los propios de la red viaria, incluyendo en ellos los del tráfico rodado y los peatonales o asociados a otros medios de transporte (bicicletas, patinetes, etc.) como los que forman las zonas verdes, deben tener su continuidad hacia el suelo urbano, al Este y hacia el Norte y el Sur, conectando de esta forma el sector con los suelos colindantes.
 5. La antigua carretera M-509, que limita el sector al Sur, funciona como conexión principal con el casco urbano y con la carretera M-50 (en dirección Este – Oeste), pero a su vez supone una interrupción de los tráficos en dirección Norte – Sur, y una afección a los usos colindantes por el ruido que genera. Por este motivo, se disponen usos terciarios, compatibles con esta afección, y que funcionan como barrera y como separación de los usos residenciales frente a la fuente de ruido.
 6. Como redes públicas se califica el espacio libre que conecta todo el sector y en el que quedan incluidos los cauces y las masas de arbolado existentes, así como el equipamiento de la Comunidad de Madrid, existente al Este del sector (Centro de atención a personas con discapacidad intelectual), que se califica como equipamiento público.
 7. El uso residencial, tanto libre como de protección, se localiza en las zonas del sector protegidas frente al ruido de la carretera, en manzanas con una dimensión adecuada para implantar una tipología de bloque abierto (cuatro plantas), con un índice de edificabilidad aproximadamente $1\text{ m}^2/\text{m}^2$, lo que permite disponer la edificación con una baja ocupación (en torno al 25% de la parcela) y dotarlas de unos espacios libres privados de gran calidad, modelo similar al empleado en el resto del término municipal.
 8. Colindante con los viarios, se disponen franjas de espacio libre, donde ubicar los recorridos peatonales, de bicicletas, etc., y que conectan las manzanas con los espacios libres y los usos dotacionales y comerciales.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 18 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

9. Las zonas verdes y las franjas de espacio libre se diseñan teniendo en consideración el trazado del Arco Verde de la Comunidad de Madrid, de tal forma que quede íntegramente incluido en estos espacios. Este trazado respeta su continuidad con el ámbito P.P.2-4 "La Carravieja" al norte y con el suelo urbano situado al sur y al este del sector.

5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN

La zonificación, o división del suelo en zonas de diferente uso (calificación), se resuelve mediante las acciones siguientes:

- Reserva de suelo para la ejecución del viario de remate "Arco de Poniente", con la superficie, forma y anchura establecida por el Plan General. En la ficha se fija una superficie mínima de 70 m² por vivienda, lo que supone, para un total de 618 viviendas, un mínimo de 43.260 m². Con la forma y anchura que define el Plan General, resulta un total de 43.448,90 m², ligeramente superior a la superficie mínima indicada.
- Disposición de los usos privativos no residenciales (terciario y dotacional privado: T-EP, manzanas 1 y 2) en las zonas con mayor afección acústica, junto a la antigua carretera M-509, y frente a la actual instalación de clasificación de tierras, protegiendo también de esta forma a las viviendas, de las vistas, y del ruido y el polvo generados por esta actividad, situada al Oeste del Sector.
- La vivienda unifamiliar, aislada o pareada en parcela mínima de 450 m², se localiza al Noroeste del sector, en torno a la zona verde donde se integra el cauce existente. Se definen cuatro manzanas, denominadas en el plano de ordenación RU-1 a RU-4.
- La vivienda colectiva, tanto libre como de protección, se dispone con frente a los espacios libres y equipamientos públicos en la parte central del sector, organizada con los dos viarios que lo organizan en sentido Norte – Sur. La vivienda libre se distribuye en tres manzanas (RCL-1 a RCL-3) y la de protección en dos (RCP-1 y RCP-2), destinándose toda ella a Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL).
- Como espacio libre, se diseña un gran espacio, de aproximadamente 4,6 hectáreas, como remate de la zona verde del Valle del Arcipreste, que conecta con el sector por debajo de la glorieta elíptica en la confluencia de esta calle con la Avenida de Guadarrama.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 19 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

- Al este de esta gran zona verde se localiza el suelo calificado como equipamiento público, que alberga el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de la Comunidad de Madrid.
- Entre la zona verde y esta parcela de equipamiento existente se dispone un viario que parte de la glorieta elíptica con objeto de facilitar la conexión del sector P.P.2-4 "La Carravieja", situado al norte, con la trama urbana en esta zona. El espacio situado al este de dicho viario y al norte de la parcela de equipamiento existente se califica con el mismo uso para completar una manzana de aproximadamente 1,7 hectáreas.
- Al Oeste de la zona verde, junto a la zona de vivienda colectiva, se localiza una nueva parcela de equipamiento municipal. Se admitirá en la ordenanza de la aplicación, la compatibilidad total del uso de zona verde con el deportivo, con objeto de disponer en este espacio actividades deportivas o de recreo que lo conviertan en un foco de atracción para el entorno.
- Todo el viario se diseña con aparcamiento en línea o en batería y aceras amplias, que cumplirán las anchuras mínimas establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio. Además, gran parte de las calles propuestas cuentan con un espacio lateral de 7 metros de anchura donde disponer paseos ajardinados y carriles bici. Estos espacios de tráfico "blando" conectan las manzanas residenciales con los espacios libres, los equipamientos públicos y los usos terciarios y dotacionales privados.

En el Arco de Poniente, este espacio lateral ajardinado tiene una anchura de 20,5 metros, lo que permite disponer, además, zonas de juegos de niños, o actividades deportivas.

SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión:

- Superficie Total del ámbito: 363.660,00 m².
- Suelo calificado con usos lucrativos: 139.429,40 m² (38,34%).
- Suelo calificado como redes públicas: 224.230,60 m² (61,66%).

A efectos de determinar la edificabilidad máxima, a distribuir entre los diferentes usos lucrativos, los datos de partida son los siguientes:

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

| | |
|---|-------------------|
| Superficie total del ámbito | 363.660,00 |
| SUELLO NO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO | |
| Dominio Público Hidráulico | 1.366,70 |
| Otros suelos de titularidad pública | 25.834,40 |
| Total suelo generador de aprovechamiento | 336.458,90 |
| Edificabilidad máxima (0,3 m ² /m ²) | 0,300 |
| Total edificabilidad (m ² c) | 100.937,67 |

Tabla 2. Cálculo de la edificabilidad máxima. Fuente: Memoria del Plan Parcial.

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie por manzanas y total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto y la edificabilidad máxima correspondiente para cada una de las manzanas:

| USOS LUCRATIVOS | Nº de manz. | sup. Suelo m ² | edif. m ² /m ² | edificabilidad m ² constr. |
|--|-------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Residencial colectiva libre (bloque abierto) | RCL-1 | 12.291,60 | 0,76331 | 9.382,32 |
| | RCL-2 | 11.686,00 | 0,76331 | 8.920,06 |
| | RCL-3 | 13.182,60 | 0,76331 | 10.062,42 |
| total RC libre | | 37.160,20 | | 28.364,80 |
| Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto) | RCP-1 | 22.571,80 | 1,0640 | 24.016,40 |
| | RCP-2 | 13.611,50 | 1,0640 | 14.482,64 |
| | | | | 36.183,30 |
| total RC protegida | | | | 38.499,04 |
| total residencial colectiva | | 73.343,50 | | 66.863,84 |
| Dotacional / Terciario | T-EP-1 | 18.228,50 | 0,7812 | 14.239,81 |
| | T-EP-2 | 13.304,40 | 0,4000 | 5.321,76 |
| total dotacional privado y 3º | | 31.532,90 | | 19.561,57 |
| Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ² | RU-1 | 7.637,70 | 0,4200 | 3.207,83 |
| | RU-2 | 11.291,00 | 0,4200 | 4.742,22 |
| | RU-3 | 8.020,50 | 0,4200 | 3.368,61 |
| | RU-4 | 7.603,80 | 0,4200 | 3.193,60 |
| total residencial unifamiliar | | 34.553,00 | | 14.512,26 |
| total usos lucrativos | | 139.429,40 | | 100.937,67 |

Tabla 3. Cuadro de usos lucrativos. Fuente: Memoria del PP.

La distribución de edificabilidad por usos se realiza con los criterios siguientes:

- El 19,4% de la edificabilidad, un total de 19.561,67 m², se destina a usos no residenciales (T-EP), y se reparte en dos manzanas, con diferente coeficiente de edificabilidad.
- La edificabilidad restante (81.376,10 m²c), destinada toda ella al uso residencial, un 47,3% (superior al mínimo del 40% que exige la legislación vigente), 38.499,04 m²c, se localiza en manzanas calificadas como vivienda colectiva de protección (RCP). Esta edificabilidad es la resultante de considerar para la vivienda de protección (353 unidades) una superficie media de aproximadamente 110 m² c / viv.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

- El resto de edificabilidad residencial (42.877,06 m²c) se distribuye entre la vivienda colectiva (RCL – 28.364,80 m²c) y la unifamiliar (RU – 14.512,26 m²c), ambas de tipología libre.
- Los coeficientes de edificabilidad neta por manzana, como se observa en el cuadro anterior, resultan del suelo calificado para cada uso.

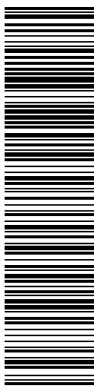
El número máximo de viviendas resulta de aplicar el coeficiente de **17 viviendas por hectárea** que establece la ficha de condiciones, a la superficie total del sector, lo que supone 17 viv/Ha * 36,366 Has = **618 viviendas**.

La distribución del número de viviendas entre los tres tipos de vivienda es la siguiente, y se realiza en función de los criterios que se describen:

| USOS LUCRATIVOS | Nº de manz. | sup. Suelo m ² | edif. m ² /m ² | edificabilidad m ² constr. | Nº de viviendas | Tamaño medio viv |
|---|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| Residencial colectiva libre (bloque abierto) | RCL-1 | 12.291,60 | 0,76331 | 9.382,32 | 65 | 144,34 |
| | RCL-2 | 11.686,00 | 0,76331 | 8.920,06 | 62 | 143,87 |
| | RCL-3 | 13.182,60 | 0,76331 | 10.062,42 | 70 | 143,75 |
| | total RC libre | | 37.160,20 | 28.364,80 | 197 | 31,88% |
| Resid. colectiva protegida VPPL (bloque abierto) | RCP-1 | 22.571,80 | 1.0640 | 24.016,40 | 220 | 109,17 |
| | RCP-2 | 13.611,50 | 1.0640 | 14.482,64 | 133 | 108,89 |
| | total RC protegida | | 36.183,30 | 38.499,04 | 353 | 57,12% |
| | total residencial colectiva | | 73.343,50 | 66.863,84 | 550 | |
| Dotacional / Terciario | T-EP-1 | 18.228,50 | 0,7812 | 14.239,81 | | |
| | T-EP-2 | 13.304,40 | 0,4000 | 5.321,76 | | |
| | total dotacional privado y 3º | | 31.532,90 | 19.561,57 | 19,38% | |
| Residencial Unifamiliar en parcela mínima de 450 m ² | RU-1 | 7.637,70 | 0,4200 | 3.207,83 | 15 | 213,86 |
| | RU-2 | 11.291,00 | 0,4200 | 4.742,22 | 22 | 215,56 |
| | RU-3 | 8.020,50 | 0,4200 | 3.368,61 | 16 | 210,54 |
| | RU-4 | 7.603,80 | 0,4200 | 3.193,60 | 15 | 212,91 |
| | total residencial unifamiliar | | 34.553,00 | 14.512,26 | 68 | |
| | total usos lucrativos | | 139.429,40 | 100.937,67 | 618 | |

Tabla 4. Cuadro de distribución de viviendas por usos. Fuente: Memoria del PP.

- **Residencial Unifamiliar:** El número de viviendas resulta de la división del suelo de cada manzana entre la superficie mínima de parcela (500 m²), lo que supone un total de 68 viviendas con una superficie media de 210 m² construidos.
- **Residencial Colectiva de Protección:** Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 110 m²c/viv. Esto supone 353 viviendas, un 57,12% del total.
- **Residencial Colectiva Libre:** Se fija una superficie construida media por vivienda de aproximadamente 143 m²c/viv. Esto supone 197 viviendas.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

REDES PÚBLICAS

La ficha exige en el sector una superficie mínima de redes públicas de 36.366 m² de espacio libre y 16.068 m² de equipamiento.

Como ya se ha comentado, el Plan General no se encuentra adaptado a la vigente Ley del Suelo, por lo que se debe cumplir igualmente lo que dispone dicha Ley que, en su artículo 36, establece las siguientes superficies mínimas.

- **Redes públicas locales:** mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $30 \times 100.937,67/100 = 30.281,30$ m² de suelo, de los cuales, al menos el 50% (15.140,65 m²) se deberá destinar a espacios públicos arbolados.
- **Redes públicas generales:** mínimo 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos, lo que supone $20 \times 100.937,67/100 = 20.187,53$ m² de suelo, cuyo destino será fijado en función de las necesidades del municipio.

Se propone la siguiente calificación de suelo como red pública:

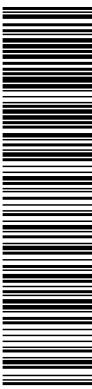
| REDES PUBLICAS | | | suelo |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------|
| DPH arroyos | RSM-DPH | E Libres/DPH | 1.315,10 |
| total redes supramunicipales | | | 1.315,10 |
| Viario (Arco de poniente) | RG-INF-RV | Infraestructuras/com | 43.448,90 |
| Espacios libres | RG-ZV | Equipamientos/z.verde | 46.089,80 |
| Equipamiento genérico | RG-EQ-1 | Equipamientos | 17.188,10 |
| | RG-EQ-2 | Equipamientos | 12.907,70 |
| | Total Red General Equipamientos | | 30.095,80 |
| | total redes generales | | 119.634,50 |
| Zonas verdes | RL-ZV-1 | Equipamientos/z.verde | 10.906,80 |
| | RL-ZV-2 | Equipamientos/z.verde | 12.199,10 |
| | Total Red Local Zonas Verdes | | 23.105,90 |
| Viario local | RL-SU | Servicios urbanos | 80.175,10 |
| | total redes locales | | 103.281,00 |
| TOTAL REDES PUBLICAS | | | 224.230,60 |

Tabla 5. Calificación del suelo como red pública. Fuente: Memoria del PP.

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

A continuación se justifica la dotación mínima de redes públicas exigidas, tanto por el Plan General, como por la LSCM.

- Zona verde (local y general) = $46.089,80 + 23.105,90 = 69.195,70$ m² > 36.366 m².
- Equipamiento = $30.095,80$ m² > 16.068 m²
- Total Redes locales = $103.281,00$ m² > $30.281,30$ m²
- Total Redes Generales = $119.634,50$ m² > $20.187,53$ m²



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

Parte de este suelo ya se encuentra obtenido por el Ayuntamiento, o se trata de Dominio Público Hidráulico (titularidad de la confederación Hidrográfica del Tajo), por lo que no todo es suelo de cesión.

Concretamente, son suelos ya obtenidos:

| REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS | | | suelo |
|-----------------------------|---|--|------------------|
| DPH arroyos | A | | 1.366,70 |
| Camino del Arcipreste | B | | 1.162,00 |
| Equipamiento genérico | C | | 11.431,50 |
| Zona verde | D | | 3.277,30 |
| Red Viaria | E | | 9.963,60 |
| TOTAL | | | 27.201,10 |

Tabla 6. Relación de redes públicas ya obtenidas.

Estas cinco zonas quedan integradas en la ordenación de la siguiente manera:

- A. El DPH del arroyo se mantiene en su configuración original, siendo atravesado en dos puntos por el sistema viario del sector.
- B. El camino del Arcipreste quedará integrado en la Red General de Zonas Verdes.
- C. El equipamiento genérico queda integrado en su configuración original dentro de una manzana más amplia de equipamiento público.
- D. Las zonas verdes situadas junto a la glorieta elíptica en la Avenida de Guadarrama quedan incluidas o bien en las zonas verdes generales o en las manzanas de equipamiento público del sector.
- E. La red viaria existente queda integrada o bien en la Red General del Arco de Poniente o bien en la red viaria local del sector.

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

6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La zona de estudio se incluye en la **Hoja 558 "Majadahonda"** del **Mapa Geológico de España escala 1:50.000**, en las estribaciones centro meridionales de la Sierra de Guadarrama, formando parte de la submeseta meridional o Cuenca del Tajo.

Prácticamente la totalidad del área de estudio se sitúa sobre Arcosas y una pequeña parte sobre Arcosas y fangos arcósicos pertenecientes al mioceno aragoniense.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 24 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

Con respecto a las arcosas, aparecen en diferentes posiciones estratigráficas. Sus principales afloramientos se sitúan en la zona de Majadahonda-Boadilla del Monte, río Aulencia, Noroeste del río Perales y Oeste de Sevilla la Nueva.

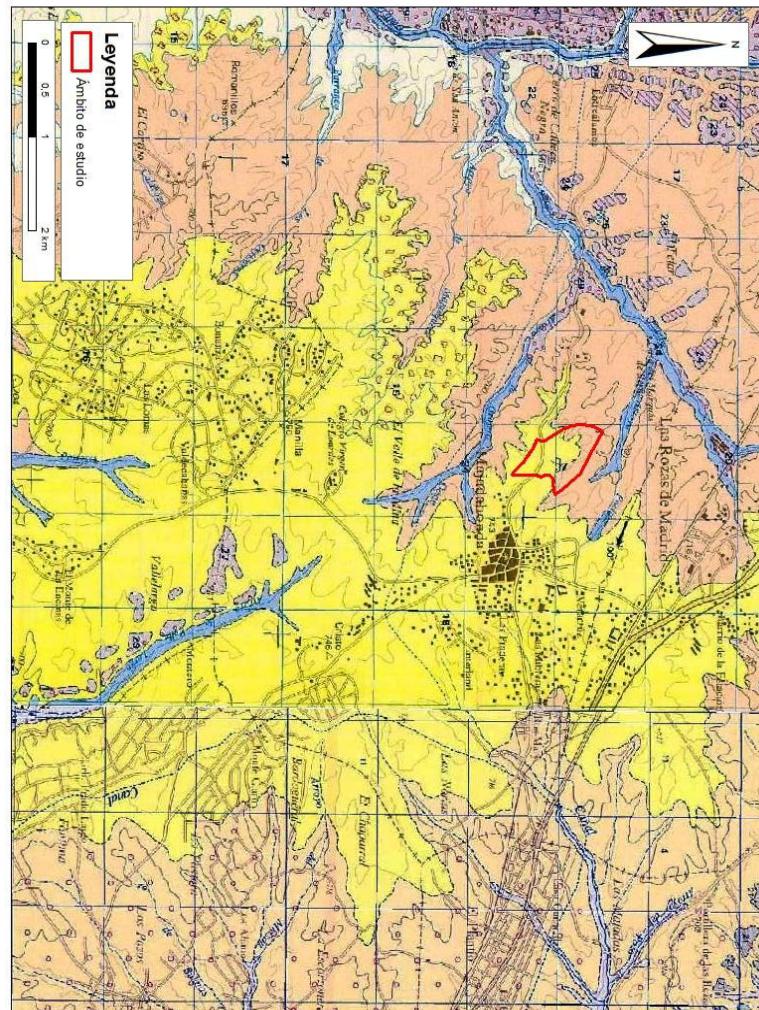
Están constituidas fundamentalmente por niveles de arena gruesa que pueden contener cantos en mayor o menor proporción, algún bloque aislado y nivelitos de arena fina. Entre estos niveles pueden aparecer esporádicamente niveles centimétricos de lutitas con arena dispersa (fangos) que pueden presentar señales de enrojecimiento por procesos edáficos.

Las características geométricas y de facies muestran analogías con las de los sedimentos de los sistemas trenzados (*braided*) correspondiendo las facies finas a fases de inactividad temporal o abandono. La geometría total de estos sedimentos y sus relaciones espaciales con las otra facies, deducidas a partir de la cartografía, permiten integrarlos en sistemas deposicionales de tipo abanico aluvial.

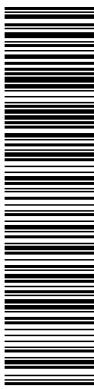
En lo referente a las arcosas y fangos arcósicos, son las facies más extendidas, normalmente ocupan posiciones laterales y más distales hacia la cuenca.

Son en todo semejantes a las arcosas, diferenciándose exclusivamente en el mayor espesor y abundancia relativa que alcanzan los niveles de fangos arcósicos.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1:
CARACTERIZACIÓN INICIAL**



| | | TERTARIO | | | QUATERNARIO | | |
|----|------------------|--------------|----------|------------|--------------|---------|--|
| | | PALEOCENO | | NEOCENO | PALEOLÍSTICO | | |
| | | AGUINENSE | | MIOCENO | TURONIANO | | |
| | | PONTIENSE | OLINDERO | SOCINO | | | |
| | | PACHECINO | | | | | |
| | | PRECAMBRIICO | | ARAGONENSE | | LEYENDA | |
| 1 | ROCAS FILONIANAS | | | 14 | | | |
| 2 | ROCAS INTRUSIVAS | | | 15 | | | |
| 3 | ORTOFÓSEOS | | | 16 | | | |
| 4 | | | | 17 | | | |
| 5 | | | | 18 | | | |
| 6 | | | | 19 | | | |
| 7 | | | | 20 | | | |
| 8 | | | | 21 | | | |
| 9 | | | | 22 | | | |
| 10 | | | | 23 | | | |
| 11 | | | | 24 | | | |
| 12 | | | | 25 | | | |
| 13 | | | | 26 | | | |
| 14 | | | | 27 | | | |
| 15 | | | | 28 | | | |
| 16 | | | | 29 | | | |
| 17 | | | | 30 | | | |
| 18 | | | | 31 | | | |
| 19 | | | | 32 | | | |
| 20 | | | | 33 | | | |
| 21 | | | | 34 | | | |
| 22 | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | |
| 32 | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | |
| 34 | | | | | | | |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

6.2. TOPOGRAFÍA

El ámbito de estudio presenta un desnivel en pendiente descendente en dirección Noreste con una diferencia de cota de unos 30 m, situándose el punto más alto a una altitud de unos 735 m, mientras que el punto más bajo se encuentra a una altitud de 700 m, tal y como se presenta en la siguiente figura.

En dos zonas del ámbito de estudio, la hipsometría nos indica la presencia de dos cauces. El primero de ellos situado en la zona más al Norte del ámbito de estudio, mucho más apreciable que el segundo, situado en la zona Este del ámbito.

Los cauces que se encuentran en el interior del ámbito de estudio están recogidos en el apartado sobre hidrología.

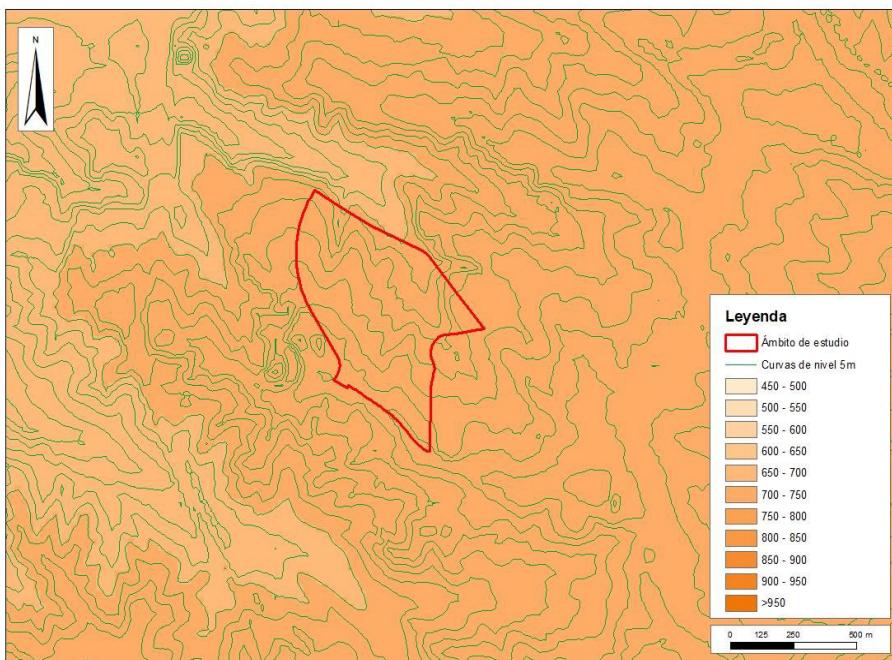


Figura 7. Plano topográfico y de altitudes sobre MDT25. Elaboración propia a partir de datos del IGME.

Para un mayor entendimiento de la situación topográfica en el interior del ámbito de estudio se presenta a continuación un plano detalle.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

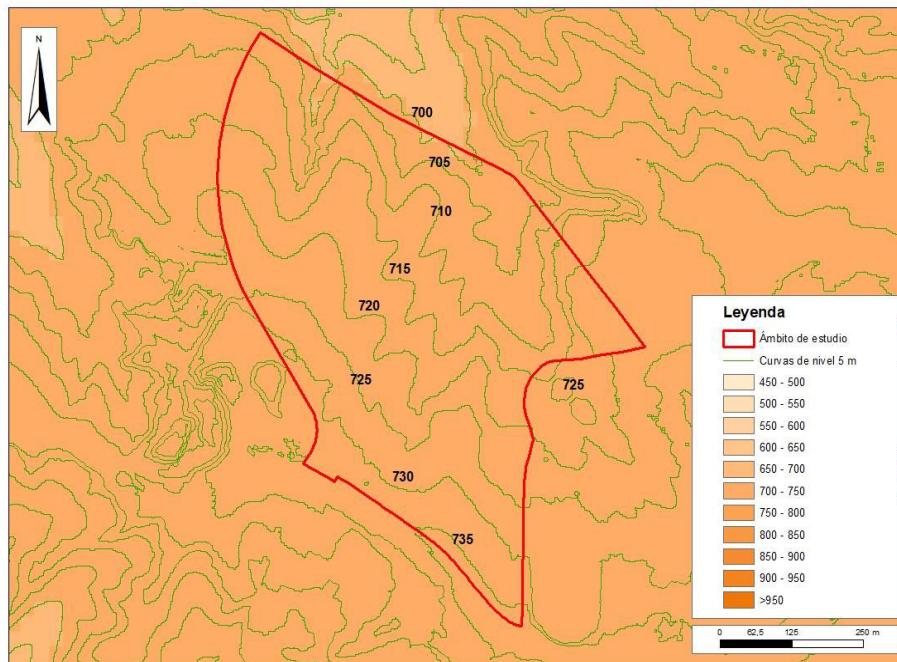


Figura 8. Plano topográfico y de altitudes sobre MDT25. Elaboración propia a partir de datos del IGME

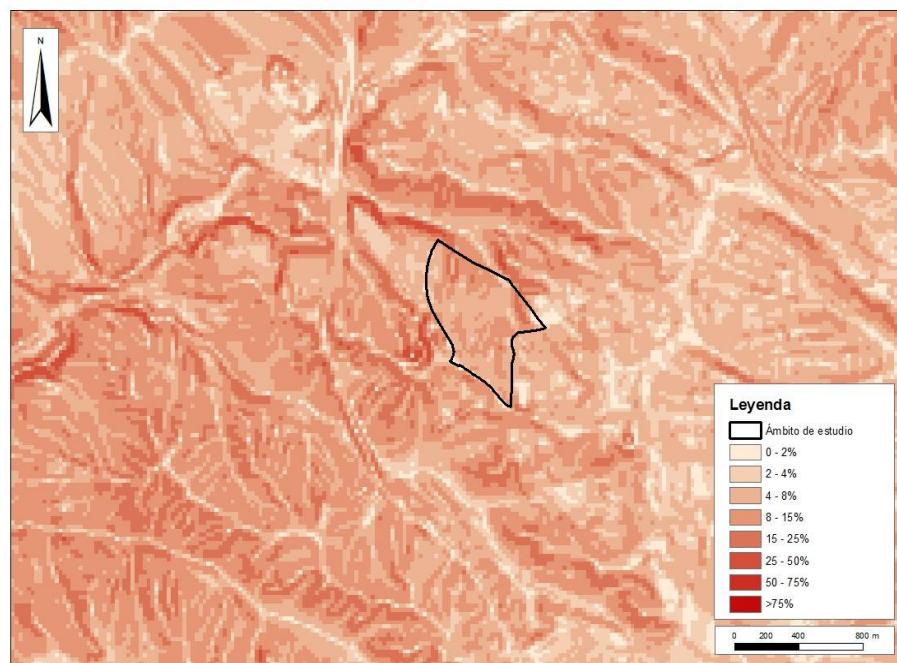


Figura 9. Pendientes del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir de MDT25 del CNIG.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

En cuanto a la clinometría, la mayor parte del ámbito de estudio cuenta con una pendiente inferior al 8%, destacando algunas zonas al Noroeste y al Este, con una pendiente más pronunciada que se asocian a cauces ubicados en el interior del ámbito de estudio.

Para mayor referencia, remitimos al Estudio Topográfico del sector² realizado recientemente.

6.3. EDAFOLOGÍA

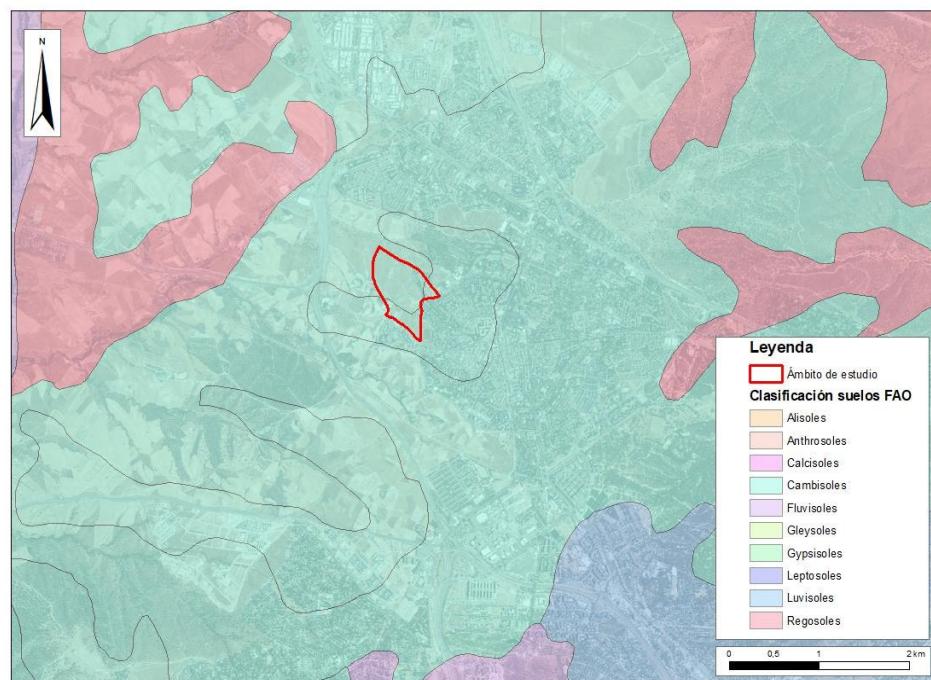


Figura 10. Situación del ámbito de estudio sobre plano de asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid, sistemática FAO. Elaboración propia a partir de información del Instituto de Edafología y Biología Vegetal del CSIC.

Los suelos presentes en el ámbito de estudio se clasifican como Cambisoles, los cuales son uno de los suelos más abundantes en España. Se caracterizan por un color intenso debido a la acumulación de arcillas y óxidos de hierro. En condiciones favorables de humedad y de aportes de materia orgánica, pueden alcanzar un espesor considerable y resultar muy fértiles.

Los Cambisoles son suelos en permanente evolución y propios de entornos forestales que pueden sufrir una fácil degradación con la desaparición de la cubierta vegetal.

² David Alcón Martín. *Estudio Topográfico Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste" del PGOU de Majadahonda. Madrid, de Junio de 2023*

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 29 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

Por otro lado, los horizontes superficiales de diagnóstico pertenecen a dos grupos:

- Óchrico: se caracteriza por su brillo muy claro o por su saturación de color muy alta, o por un contenido en materia orgánica muy bajo, o por ser demasiado delgado para ser un mólico o bien, por ser duro y macizo cuando está seco.
- Úmbrico: se caracteriza por una buena incorporación de la materia orgánica, pero con una saturación de bases inferior al 50%. Se trata, por lo tanto, de suelos ácidos. Algunas de las características que lo definen son: un espesor en general superior a 25 cm; una estructura definida de modo que ésta no sea dura ni maciza en seco; un color oscuro y una saturación en bases superior al 50%.

Además, en esta clasificación el régimen de humedad tiene gran importancia. Todos los suelos de la zona tienen un régimen de humedad xérico. Este régimen de humedad es el que se presenta en los suelos de clima mediterráneo, caracterizado por inviernos fríos y lluviosos y veranos cálidos y secos, lo cual supone un periodo de sequía relativamente amplio. Las lluvias se producen en otoño, momento en el que la evapotranspiración es baja y el agua permanece en el suelo a lo largo del invierno. Suele haber otro máximo relativo de precipitaciones en primavera, pero la reserva de agua en el suelo se agota pronto por la elevada evapotranspiración desde el principio del verano. Las lluvias en verano son muy poco frecuentes y, aunque a veces son importantes por la cantidad de agua caída, son muy poco eficientes por su elevada intensidad. La mayor parte de esta agua de lluvia se pierde por escorrentía superficial.

Como se detalla en el capítulo de vegetación del presente DAE, actualmente los suelos presentan una configuración de erial sin ningún tipo de actividad productiva, en los que tampoco se ha producido una transformación a monte, dado que la vegetación arbustiva de crecimiento espontáneo es dispersa y con un desarrollo deficiente.

6.4. HIDROLOGÍA

Hidrología superficial

El ámbito de estudio se localiza íntegramente dentro de la cuenca del río Guadarrama, subcuenca del arroyo del Plantío, el cual discurre por el oeste del ámbito de estudio, aproximadamente a 1 km del mismo, vertiendo sus aguas al río Guadarrama en un punto situado a unos 4 km al oeste del ámbito.

Tal y como se aprecia en la siguiente figura, el Instituto Geográfico Nacional (IGN) representa en su cartografía las cabeceras de dos cauces innominados subafluentes del citado arroyo del Plantío. Dichos cauces han sido identificados a su vez en el apartado anterior sobre topografía, ya que tanto el plano

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

de pendientes como el plano topográfico nos muestran indicios de la aparición de dos cauces en el interior del ámbito.

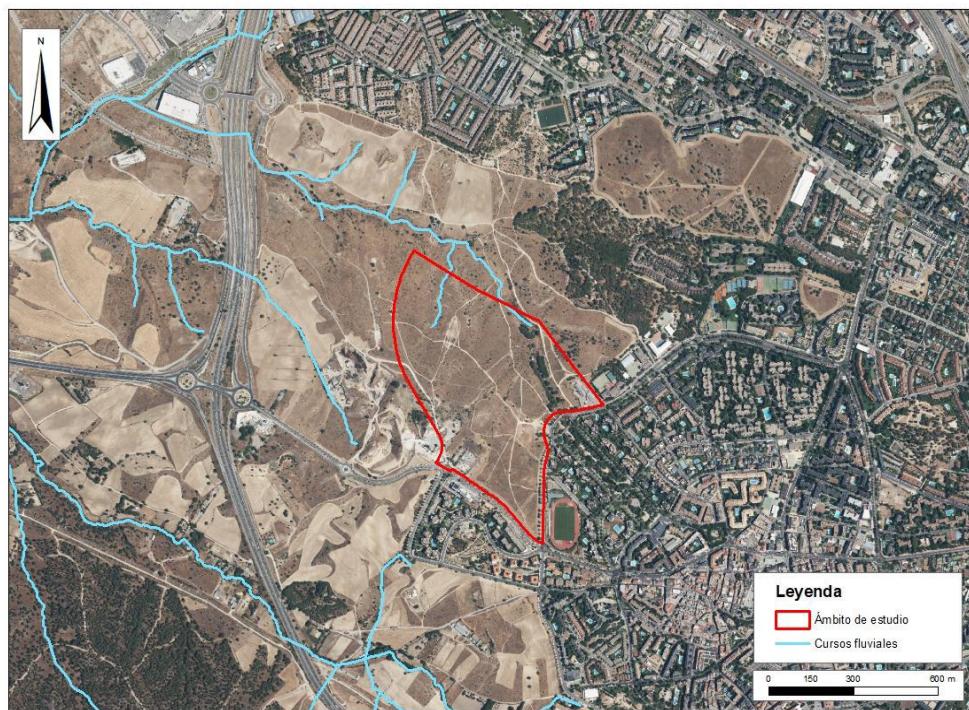


Figura 11. Hidrología superficial según datos oficiales del IGN. Elaboración propia a partir de datos del CNIG.

Por otro lado, se ha consultado la cartografía oficial de la Confederación Hidrográfica del Tajo, la cual no refleja los cauces encontrados en el interior del ámbito en la cartografía del IGN, aunque sí aparece el arroyo innombrado situado al Norte del ámbito de estudio, tributario del arroyo del Plantío.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 12. Hidrología superficial según datos oficiales de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Hidroología subterránea

La zona de estudio sobre la Unidad Hidrogeológica 03.05 Madrid Talavera, tal como se observa en el Mapa Hidrogeológico de escala 1:200.000 del IGME.

El Cuaternario funciona como un acuífero libre. Se construye de coluviales, los aluviales de fondo de valle y las terrazas. Están recargados fundamentalmente por infiltración directa del agua de lluvia y en el Terciario por percolación.

Las reservas están fuertemente compartimentadas debido a la presencia de numerosos acuíferos aislados, separados por el Terciario y dependen de la importancia, extensión y conexión hidráulica con ríos y arroyos.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

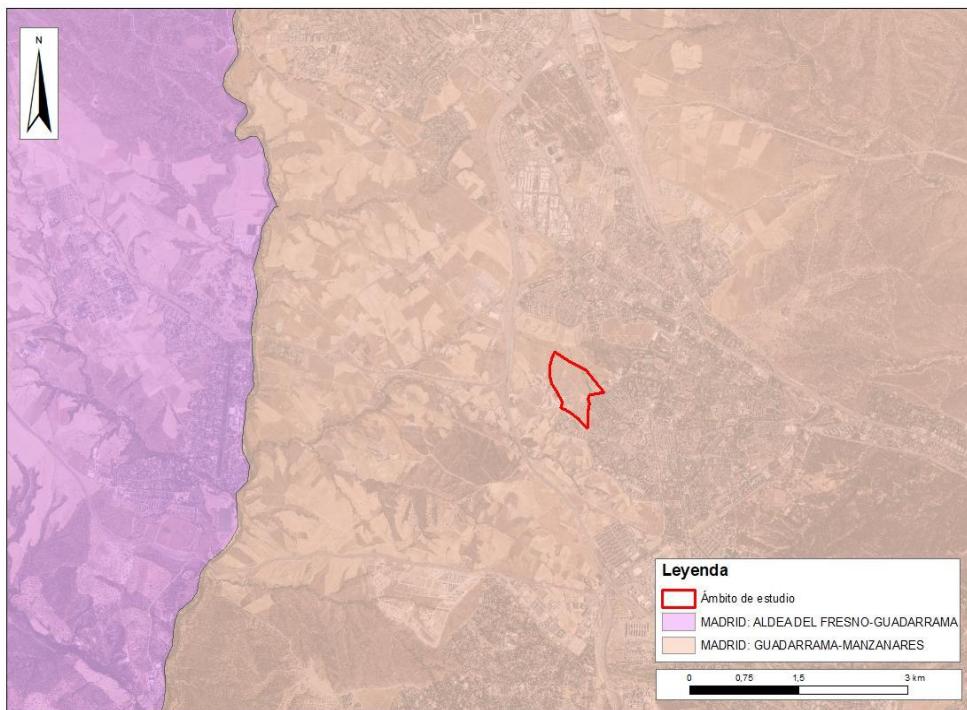


Figura 13. Unidades hidrogeológicas. Elaboración propia a partir de información del Plan Hidrológico del Tajo.

La masa de agua subterránea sobre la que se ubica el ámbito de estudio es la **031.011 Madrid: Guadarrama – Manzanares**. En la figura anterior se representa además la masa 030.012 Madrid: Aldea del Fresno – Guadarrama por encontrarse cercana al ámbito de estudio.

El conjunto de materiales de la masa sobre la que se encuentra el ámbito de estudio está constituido fundamentalmente por las formaciones detrítica intermedia y detrítica de borde, que se corresponden con la Formación del Terciario detrítico.

Los depósitos cuaternarios se consideran a efectos hidrogeológicos conjuntamente con los depósitos terciarios, y son mucho menos extensos que éstos últimos.

A escala regional, esta formación detrítica miocena se define como un acuífero libre, de gran potencia, heterogéneo y anisótropo. Está constituido por una serie de cuerpos lentejónares arenosos de dimensiones limitadas, de mayor permeabilidad, que están englobados en una matriz arenó-arcillosa de baja permeabilidad que actúa como acuitardo, una formación geológica semipermeable que transmite el agua muy lentamente.

A escala local, se observan niveles arenosos (acuíferos) que alternan con niveles de arcilla o arena arcillosa (acuitardos), comportándose el acuífero como multicapa.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 33 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

El muro de este acuífero lo constituye el zócalo cristalino que se sitúa a profundidad variable y que alcanza, según sondeos profundos, hasta 1.500-2.000 m en la parte oriental de la fosa del Tajo.

Los depósitos cuaternarios constituyen acuíferos de alta permeabilidad por porosidad intergranular, relacionados con la formación del Terciario, de manera que su comportamiento hidráulico puede englobarse junto con la formación subyacente detrítica.

En conjunto el acuífero se recarga por precipitación, principalmente en el interfluvio entre los ríos Manzanares y Guadarrama, y se descarga en las zonas de valle, hacia estos cauces fluviales (IGME, 1981)³.

7. ESTUDIO HISTÓRICO DE SUELOS

Se ha realizado un estudio histórico de suelos con la finalidad de analizar la transformación histórica de los suelos ordenados por el PP, conocer así las actividades pretéritas que han podido tener lugar, e identificar, a partir de éstas, posibles indicios de afección al suelo en el emplazamiento.

Para la realización del estudio se ha tomado como base fundamental de referencia el contraste de las fotografías aéreas del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) que se encuentran en el Centro de Descargas del Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG).

El Instituto Geográfico Nacional en su Centro Nacional de Información Geográfica cuenta con una fototeca en la que se pueden consultar todos los vuelos realizados desde el año 1929, el cual permite ubicar el ámbito de estudio y las ortofotografías que se hayan realizado sobre el mismo.

Además, en el IGN se obtienen ortofotos geoposicionadas a escala nacional desde 2006 hasta 2020 (última ortofotografía histórica disponible del PNOA para la zona), pudiendo ser utilizadas directamente para la visión de la evolución reciente del emplazamiento.

Las fotografías aéreas utilizadas para este estudio corresponden a los vuelos realizados en los años 1956, 1975, 1980, 1997, 2002, 2006, 2017 y 2020.

³ Estudio hidrogeológico de la cuenca hidrográfica del Tajo. Plan Nacional de Investigación de Aguas Subterráneas. IGME, 1981.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 34 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

1956

En el año 1956, el ámbito de estudio era un área probablemente destinada en su totalidad a pastos o ganadería, tal como se aprecia en la siguiente figura.

Únicamente destacan la infraestructura de la actual carretera de Villanueva del Pardillo, que limita al Sur con el ámbito de estudio y el casco urbano de Majadahonda, apreciable al Sureste, del cual se encuentra alejado.

En el interior del ámbito se aprecian, con una tonalidad más oscura, los cauces innominados, anteriormente señalados en el apartado de hidrología que son subafluentes del Arroyo del Plantío. Además, aparecen otros dos cauces que no se encuentran registrados en la cartografía oficial del IGN, que parecen tener una menor entidad que los dos principales (uno de ellos situado al Norte del ámbito de estudio y el otro al Este), por lo que puede suponerse que la imagen ha sido tomada en una estación húmeda

Debido a la tonalidad más oscura de la ortofoto, es probable que asociado a estos cauces existiese una vegetación baja arbustiva o arbolada de poco tamaño. Se pueden apreciar además algunos pies arbóreos de forma muy aislada.

Por último, en el interior del ámbito de estudio no aparece ninguna edificación, ni indicio de otra actividad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

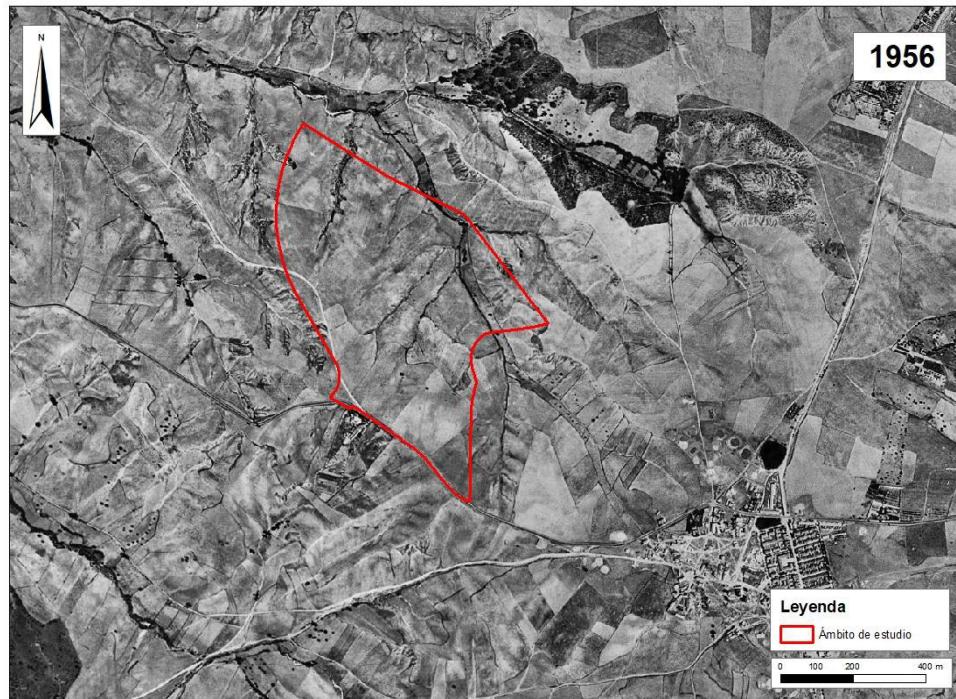
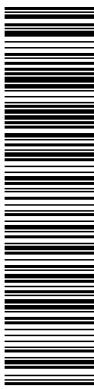


Figura 14. Delimitación del ámbito sobre ortofoto de 1956, correspondiente al denominado 'vuelo americano'. Fuente de la cartografía base: CNIG



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

1975

En el año 1975 se aprecia un crecimiento del municipio de Majadahonda hacia el Norte, ocupando una zona cercana al ámbito en su límite Este.

Por otro lado, en el límite Oeste del ámbito, cercano a la carretera de Villanueva del Pardillo se aprecian los principios de unos movimientos de tierras, debidos a una incipiente actividad extractiva de áridos en una zona que actualmente se encuentra ocupada por una planta de hormigón y por una planta de clasificación y comercio de tierras (áridos, gravas y distintas tierras vegetales).

Por su parte, en el interior del ámbito de estudio, no se aprecian variaciones importantes con respecto a la ortofotografía anterior, a excepción de los cauces.

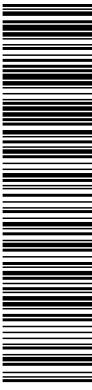
En la imagen correspondiente a 1975 se aprecian los dos cauces principales cartografiados por el IGN, ambos atravesando el ámbito de estudio en su límite Norte para tributar en el arroyo innombrado situado al Norte del ámbito, desapareciendo los indicios de otros dos cauces que encontrábamos en la ortofotografía anterior.

Siguen sin apreciarse edificaciones o indicios de otras actividades en el interior del ámbito



Figura 15. Delimitación del ámbito sobre ortofoto de 1975. Fuente de la cartografía base: ortofotografías base del visor SIT.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 37 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 16. Detalle de la actividad extractiva sobre ortofoto de 1975. Fuente de la cartografía base: ortofotografías base del visor SIT.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 38 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

1980

La principal diferencia en el entorno del ámbito de estudio con respecto a 1975 es el completo desarrollo del área urbana cercana al límite Este del ámbito de estudio, confirmándose el crecimiento del municipio de Majadahonda hacia el Norte.

Con respecto a la actividad extractiva detectada en la imagen anterior, continúa apreciándose con nuevos movimientos de tierras en el límite occidental del ámbito.

En lo referente al interior del ámbito, el uso del suelo se mantiene y la parcelación agrícola de los terrenos se hace más evidente. Se puede apreciar un cultivo en la parte central, posiblemente dedicado a olivos o vides según se aprecia en la ortoimagen.

En lo referente a la hidrología, siguen diferenciándose dos cauces, el situado más al Oeste diferenciable por la topografía del terreno, mientras que el situado más al Este es diferenciable por la vegetación asociada, la cual muestra un crecimiento con respecto a las imágenes anteriores, pudiendo diferenciarse ejemplares de mayor porte que en la ortoimagen anterior.

En el interior del ámbito se empiezan a diferenciar dos principios de edificación, el primero de ellos en el límite Sur del ámbito de estudio, cercano a la carretera de Villanueva del Pardillo, actualmente cuenta con una actividad de almacén y venta de materiales de construcción. Por otro lado, la segunda edificación se encuentra en los límites del cauce situado más al Este del ámbito y en la actualidad, según la comprobación en campo se trata de una pequeña edificación que se utiliza a modo de cobertizo.

Además, se aprecia la instalación de dos torres de alta tensión, la primera de ellas cercana al límite del ámbito de estudio con la carretera de Villanueva del Pardillo, que actualmente continúa presente en el interior del ámbito, aunque no soporta cableado alguno y la segunda en la parte central del ámbito, que no se encuentra presente en la actualidad.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

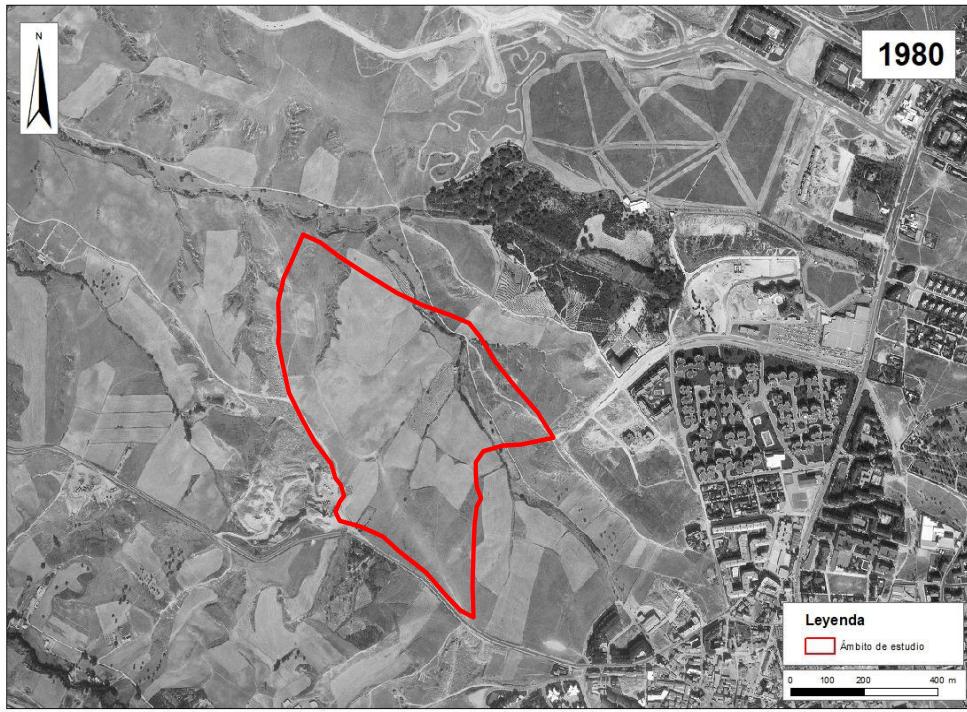


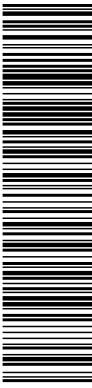
Figura 17. Situación del ámbito de estudio en el año 1980 sobre fotograma de vuelo fotogramétrico 1980-1986. Elaboración propia a partir de datos del CNIG.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



Figura 18. Detalle del cultivo detectado, vegetación asociada al cauce, cobertizo y torre de alta tensión sobre fotograma de vuelo fotogramétrico 1980-1986. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 40 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 19. Detalle del almacén de materiales sobre fotograma de vuelo fotogramétrico 1980-1986. Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 20. Detalle de torre de alta tensión sobre fotograma de vuelo fotogramétrico 1980-1986. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 41 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

1997

Entre los años 1980 y 1997 en el entorno del ámbito de estudio se produce un gran crecimiento de la urbanización en el término municipal de Majadahonda que se materializa en la urbanización de las zonas situadas en el límite del ámbito de estudio con la Avda. Guadarrama.

Con respecto a la actividad de extracción de áridos, se ha producido un mayor desarrollo penetrando dentro de los límites del ámbito de estudio.

Además de la evidente modificación que supone el desarrollo de la actividad extractiva en el interior del ámbito, se aprecian otra serie de cambios con respecto a la ortofotografía de 1980:

- En primer lugar, se produce un abandono de los cultivos que hasta 1980 ocupaban el ámbito y conformaban el uso principal del suelo, derivando en una naturalización del terreno con vegetación baja, posiblemente de carácter estacional.
- Por otro lado, en lo referente a esta vegetación, se aprecia al Norte del ámbito y en su límite con la Avda. Guadarrama, áreas con una tonalidad más clara, posiblemente como consecuencia de la eliminación de la vegetación en esas zonas. En lo referente a la segunda de ellas (situada al Este del ámbito), esta eliminación de la vegetación muy posiblemente esté relacionada con las obras de urbanización contiguas o cercanas, que hubieran podido ocupar temporalmente la zona para actividades auxiliares

Resalta, además, en las zonas cercanas al cauce Este del ámbito de estudio, la creación de una serie de caminos entre el propio cauce y el límite del ámbito, posiblemente asociados también a las obras anteriormente comentadas.

En lo referente a las edificaciones del interior del ámbito, se mantienen las anteriormente descritas (almacén de materiales y cobertizo), existiendo un crecimiento del edificio más apreciable en la primera de ellas.

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

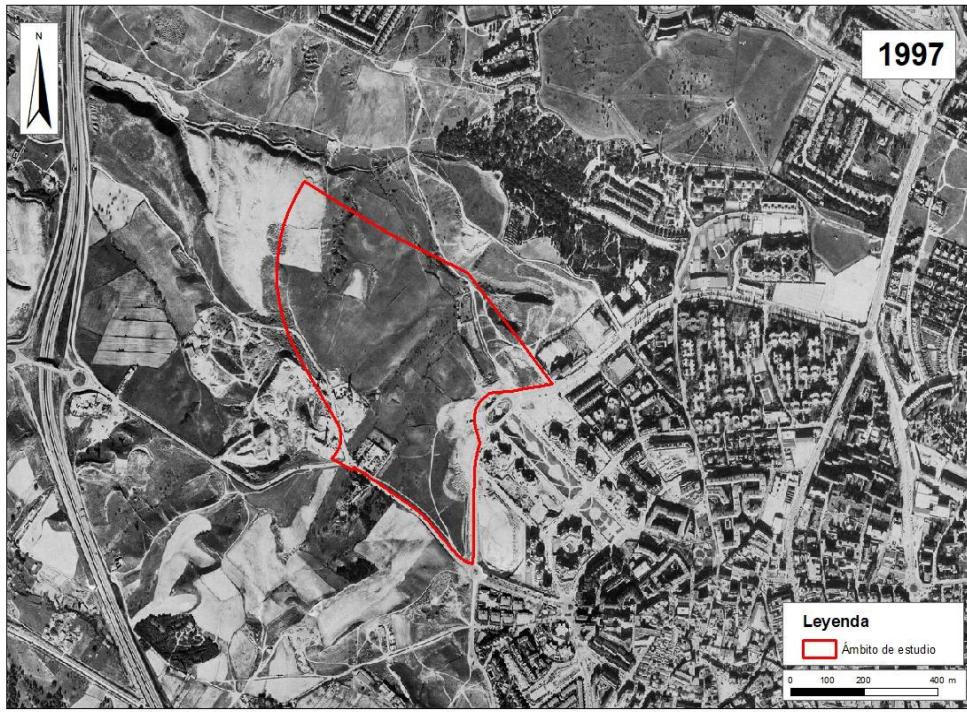
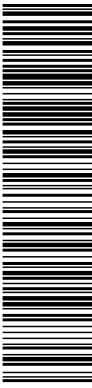


Figura 21. Situación del ámbito de estudio en el año 1997 sobre ortofoto de OLSTAT. Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 22. Detalle del desarrollo de la actividad extractora dentro y fuera del ámbito sobre ortofoto de OLSTAT. Fuente de la cartografía base: CNIG.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCHIPRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 23. Detalle de la eliminación de parte de la vegetación del ámbito sobre ortofoto de OLSTAT.
Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 24. Detalle del crecimiento del almacén de materiales sobre ortofoto de OLSTAT. Fuente de la
cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 44 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

2002

En la imagen correspondiente al año 2002, en el entorno del ámbito de estudio se aprecia un completo desarrollo del continuo urbano de Majadahonda, habiendo crecido hasta el límite del ámbito de estudio.

Además, se puede observar el incipiente desarrollo de una nueva urbanización al Sur, en los límites del ámbito con la carretera de Villanueva del Pardillo, en la que algunas de las parcelas se encuentran completamente desarrolladas y cuentan con un viario que comunica con la carretera de Villanueva del Pardillo y con el casco urbano de Majadahonda, siendo este sector actualmente "Granja del Conde".

La actividad extractiva del límite Sureste del ámbito de estudio, persiste en el 2002 y se puede apreciar maquinaria presente.

Con respecto al interior del ámbito, la vegetación asociada al cauce Este ha ganado porte y se observa una plantación forestal cercana a los límites del cauce, la cual actualmente se corresponde con una plantación de pinos piñoneros (*Pinus pinea*), en una zona cercada.

Aparecen nuevos caminos que discurren por el interior del ámbito en sentido Noroeste – Sureste, diferentes a los identificados en la ortofoto anterior (que se mantienen).

Con respecto a las edificaciones presentes en el interior del ámbito de estudio, el cobertizo y el almacén de materiales se mantienen.

Por otro lado, en el límite del ámbito con la Avda. Guadarrama se ha construido un edificio, el cual actualmente se mantiene y se corresponde con el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de Majadahonda.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

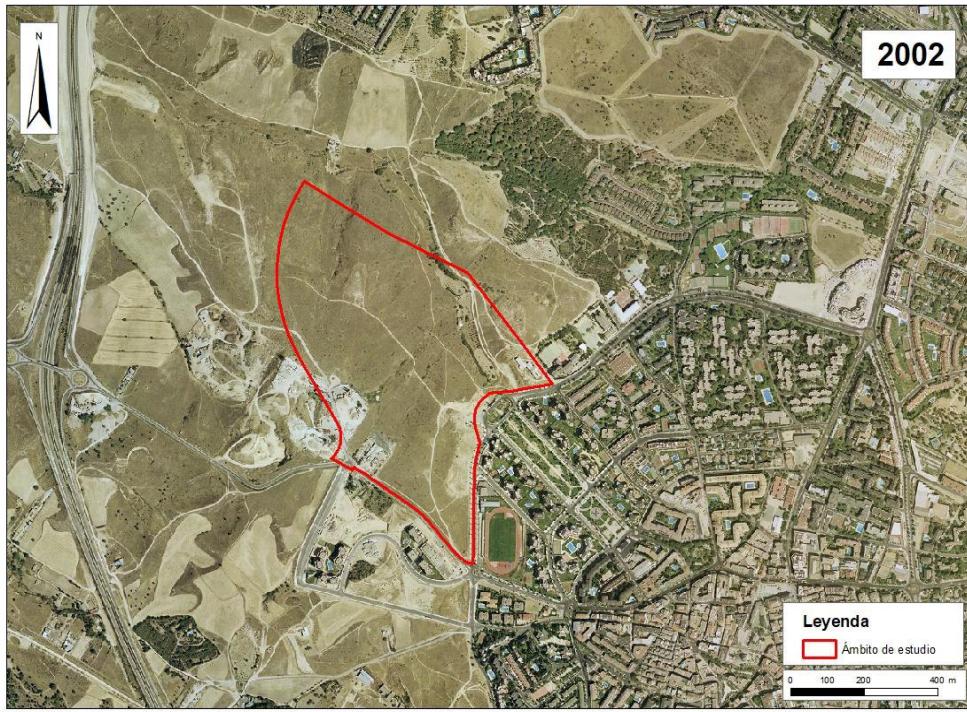
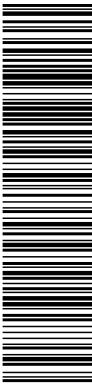


Figura 25. Situación del ámbito de estudio en el año 2002 sobre ortofoto de SIGPAC. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|---|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 46 de 72 | FIRMAS |



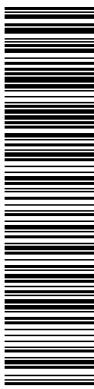
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**



Figura 26. Detalle de las plantaciones cercanas al cauce sobre ortofoto de SIGPAC. Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 27. Detalle de la construcción del Centro de atención a personas con discapacidad intelectual sobre ortofoto de SIGPAC. Fuente de la cartografía base: CNIG.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

2006

En lo referente al entorno del ámbito de estudio, en el año 2006 se aprecia un crecimiento en el desarrollo del sector “Granja del Conde” situado al Sur, en el límite del ámbito con la carretera de Villanueva del Pardillo, existiendo en este punto más parcelas desarrolladas de las que se podían observar en el año 2002.

La actividad extractiva al Sureste del ámbito de estudio continúa presente.

En el interior del ámbito, el cambio más apreciable se produce en cuanto a la vegetación en los alrededores del cobertizo. La vegetación ha crecido y, lo que anteriormente se podía atribuir a un posible cultivo o plantación, en el año 2006 se puede confirmar que se trata de una plantación forestal de pinos piñoneros, que hasta dicho año han tenido un crecimiento apreciable en porte.

Se aprecia, además, la retirada de la torre de alta tensión de la parte central del ámbito de estudio entre los años 2002 y 2006. La torre situada en la zona Sureste del ámbito, cercana al límite con la carretera de Villanueva del Pardillo, no presenta cambios apreciables.

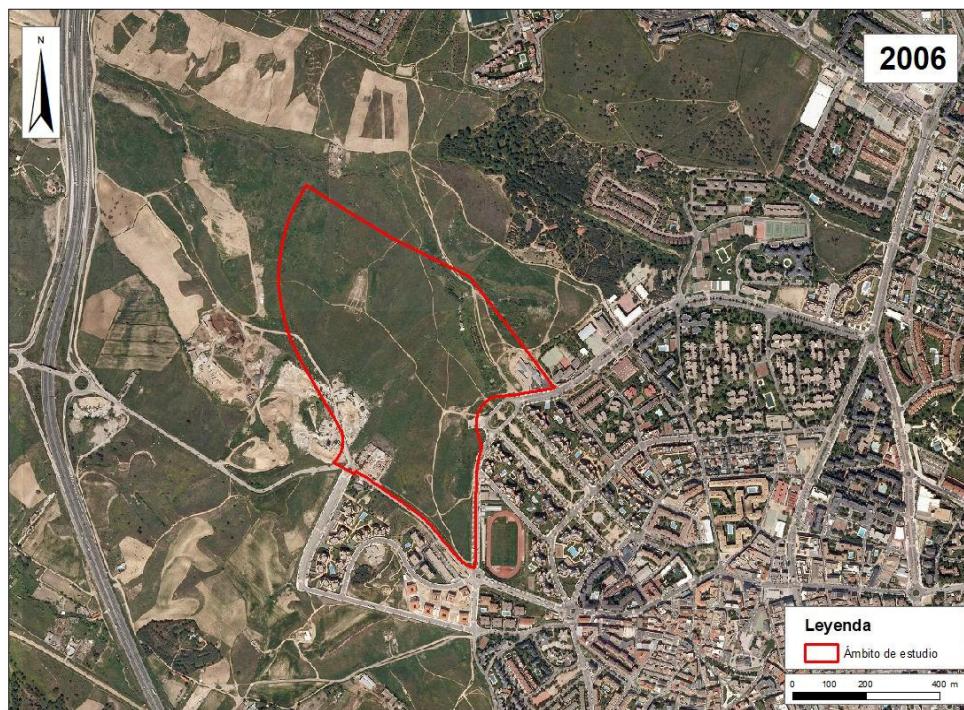
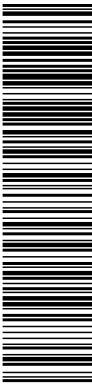


Figura 28. Situación del ámbito de estudio en el año 2006 sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 48 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**



Figura 29. Detalle del espacio anteriormente ocupado por una torre de alta tensión sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 49 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

2017

En lo referente al entorno del ámbito de estudio, en el año 2017 se observa el completo desarrollo del sector “Granja del Conde” situado al Sur del ámbito, en el límite con la carretera de Villanueva del Pardillo, la cual se integra por completo en el municipio de Majadahonda.

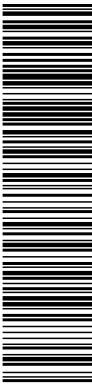
La citada carretera aumenta su tamaño al producirse un desdoblamiento entre los años 2006 y 2017.

Con respecto a la actividad extractiva, se abandona en el interior del ámbito, produciéndose un relleno en el emplazamiento. Además, se puede observar en el exterior del ámbito una reducción de la actividad extractiva en la parte Sur, actualmente ocupada por una planta de hormigón, y el acopio de tierra vegetal en la parte Norte, actualmente planta de clasificación y comercio de tierras (áridos, gravas y distintas tierras vegetales).

El principal cambio en el ámbito de estudio se produce por parte de la vegetación, de forma general se ha producido una naturalización del terreno, pudiendo encontrar algunos ejemplares arbóreos y, posiblemente, un estrato arbustivo de forma muy dispersa. Tal y como se ha comprobado en el trabajo de campo, actualmente el ámbito de estudio es un terreno desarbolado, muy degradado en el que se encuentran algunos ejemplares muy dispersos. Cuenta además con un estrato arbustivo de retamas muy degradado y poco extendido.

Por otro lado, las plantaciones forestales de pino piñonero y la vegetación asociada al cauce continúan su crecimiento, encontrando árboles con un porte considerable, que a día de hoy continúan presentes en el ámbito de estudio, tal y como se ha comprobado en el trabajo de campo.

En lo referente a las edificaciones, en el cobertizo y el almacén de materiales no se aprecian cambios, mientras que en el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual se aprecia un crecimiento del edificio.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

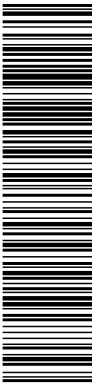


Figura 30. Situación del ámbito de estudio en el año 2017 sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 31. Detalle de abandono de la actividad extractiva en el interior del ámbito sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 51 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 32. Detalle de la reducción de la actividad extractiva en el exterior del ámbito (Sur) y el acopio de tierra vegetal (Norte) sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.



Figura 33. Detalle del crecimiento de la vegetación asociada al cauce y las plantaciones de pino sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 52 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 34. Detalle del crecimiento del edificio del Centro de atención a personas con discapacidad intelectual sobre ortofotografía histórica del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

2020

En la ortofotografía de máxima actualidad, correspondiente al año 2020, no se presentan cambios apreciables con respecto al fotograma anterior.



Figura 35. Situación del ámbito de estudio en el año 2020 sobre ortofotografía de máxima actualidad del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

A modo de conclusión preliminar en cuanto al estudio histórico de suelos realizado en el presente capítulo, a lo largo de la serie de ortofotografías estudiada desde el año 1956 hasta la última correspondiente al año 2020, se aprecian cambios significativos en el entorno y el interior del ámbito:

Entorno:

- A lo largo de la serie histórica de ortofotografías se aprecia un gran crecimiento de la urbanización al Norte y Noroeste del casco urbano de Majadahonda, hasta los límites del ámbito de estudio con la carretera de Villanueva del Pardillo y la Avda. Guadarrama.
- A lo largo de las ortofotografías se aprecia el inicio de una actividad extractiva de áridos en el límite Oeste del ámbito de estudio, que posteriormente da paso a una planta de hormigón, en la zona Sur y una actividad de clasificación y distribución de tierras (áridos, gravas y distintas tierras vegetales) en la zona Norte, que encontramos en la actualidad.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 54 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

Ámbito de estudio:

- A lo largo de la serie de ortofotografías expuesta se aprecia un claro abandono de la actividad agrícola pretérita, produciéndose en los últimos años una naturalización del terreno con el crecimiento de vegetación con algunos ejemplares, principalmente asociados al cauce Este y un estrato arbustivo muy disperso, tal y como se ha comprobado en el trabajo de campo.
- En la primera ortofotografía se aprecian cuatro cauces que discurren por el interior del ámbito, todos ellos tributarios del arroyo innombrado situado al Norte del ámbito de estudio. Dos de estos cauces desaparecen quedando representados dos cauces principales, uno de ellos con una topografía más acusada y el otro con vegetación de ribera asociada.
- Entre las ortofotografías de 1997 y 2006 se aprecian dentro del ámbito movimientos de tierras asociados a la actividad extractiva de áridos que limita con el ámbito de estudio al Suroeste. Esta actividad desaparece del interior del ámbito entre los años 2006 y 2017.
- A lo largo de toda la serie aparecen diferentes edificaciones e infraestructuras en el ámbito de estudio: un cobertizo cercano a uno de los cauces, un almacén de materiales de construcción, una torre de alta tensión en el límite del ámbito con la carretera de Villanueva del Pardillo, otra torre en la parte central del ámbito y las instalaciones del Centro de atención a personas con discapacidad intelectual en el límite del ámbito con la Avda. Guadarrama. En la actualidad todos estos elementos continúan presentes en el ámbito de estudio, a excepción de la torre de alta tensión en la parte central del ámbito que fue desmantelada entre los años 2002 y 2006.

En relación a la actividad extractiva de áridos que se desarrolló en el ámbito de estudio entre los años 1997 y que fue abandonada entre 2006 y 2017, se ha comprobado que no se trata de una actividad potencialmente contaminante 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*.

Por otro lado, en relación con las actividades que sustituyen la extracción de áridos (fabricación de hormigón y acopio de tierras), se ha comprobado que no se trata de actividades potencialmente contaminantes del suelo de las especificadas en el *Real Decreto 9/2005*.

En lo referente al resto del ámbito de estudio, no se ha encontrado ningún indicio en el análisis histórico de ninguna otra actividad potencialmente contaminante del suelo de las especificadas en la legislación anteriormente citada.



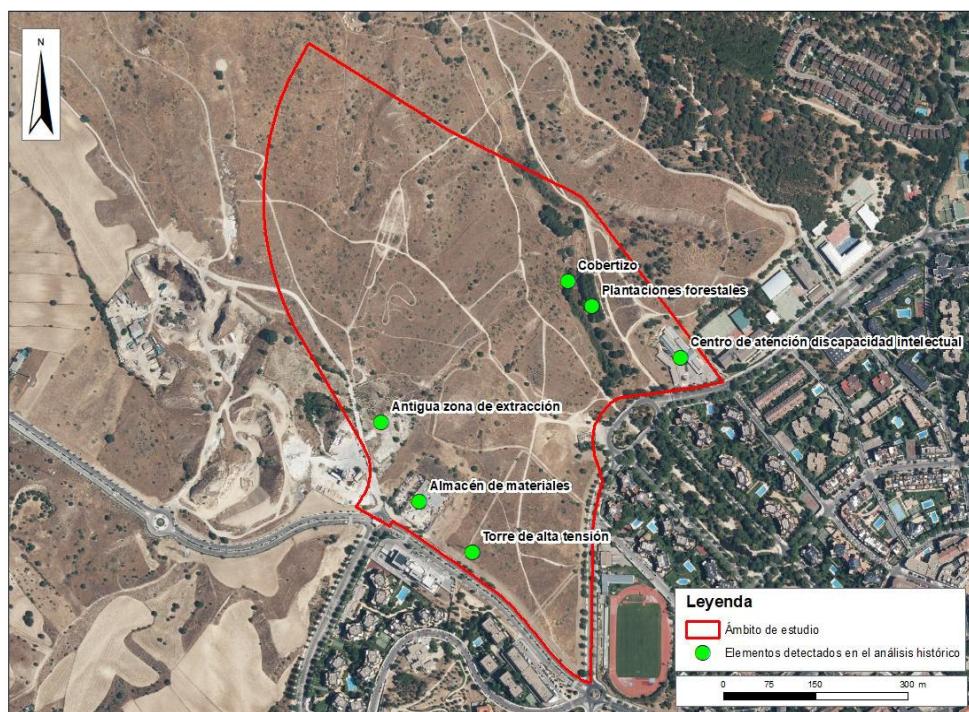
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

8. INSPECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Como última etapa de la caracterización inicial, en julio de 2023 se realizó una visita al ámbito de estudio con el fin de estudiar su situación actual y detectar indicios concretos que pudieran perdurar de las actividades históricas o de otras actividades no recogidas en la ortofotografía, con un mayor nivel de detalle tanto visual como con medios organolépticos.

8.1. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS HISTÓRICO DE SUELOS EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

Se presentan a continuación los elementos detectados en el análisis histórico de suelos, los cuales han sido estudiados posteriormente en campo.



*Figura 36. Elementos identificados en el ámbito de estudio sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.
Fuente de la cartografía base: CNIG.*

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 56 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

ANTIGUA ZONA DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En el emplazamiento donde históricamente se produjo una actividad de extracción de áridos, se ha comprobado en campo su restauración mediante relleno del terreno y actualmente se trata de una zona naturalizada con vegetación y algunos ejemplares arbustivos en la que no se aprecian restos de la actividad pretérita.



Figura 37. Antigua zona de extracción de áridos en el ámbito de estudio.

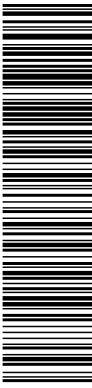
ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Durante el trabajo de campo se pudo comprobar la ocupación de suelo del ámbito de estudio por la actividad de venta y almacenamiento de materiales de construcción, situada cercana al límite Suroeste, con la carretera de Villanueva del Pardillo.



Figura 38. Almacén de materiales, vista desde el interior del ámbito.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 57 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 39. Almacén de materiales, vista desde el exterior del ámbito.

TORRE DE ALTA TENSIÓN

Tal y como se detectó en el análisis de ortofotografía histórica, en el interior del ámbito de estudio, se registran históricamente dos torres de alta tensión, que pueden apreciarse desde la imagen correspondiente al año 1980.

La primera de ellas, situada en la parte central del ámbito fue desmantelada entre los años 2002 y 2006 y actualmente no se observan restos de la misma en el ámbito.

Con respecto a la otra torre, situada cerca del límite con la carretera de Villanueva del Pardillo, actualmente continúa presente en el interior del ámbito, aunque no soporta cableado alguno, por lo que se encuentra en desuso, siendo imposible distinguir la duración de su operatividad en el análisis de ortofotografía histórica.

Se pueden apreciar otras torres de alta tensión cercanas al ámbito de estudio, al Suroeste, ubicándose una de ellas en el borde de la carretera de Villanueva del Pardillo. Dichas torres soportan cableado y se corresponden con una línea distinta de la torre del interior del ámbito de estudio.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 58 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 40. Torre de alta tensión en el interior del ámbito de estudio.

CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL DE MAJADAHONDA

En el interior del ámbito de estudio, lindando con la Avda. Guadarrama se encuentra el Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de Majadahonda. Se trata de un edificio consolidado, que fue construido entre los años 1997 y 2002.



Figura 41. Centro de atención a personas con discapacidad intelectual de Majadahonda.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 59 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

PLANTACIONES FORESTALES

Tal y como se ha visto en el análisis de ortofotografía histórica, en el interior del ámbito de estudio, en la zona cercana al cauce Este del mismo se realizaron plantaciones forestales de pino piñonero (*Pinus pinea*) las cuales perduran en la actualidad con ejemplares con un porte considerable y se encuentran en un recinto cerrado.

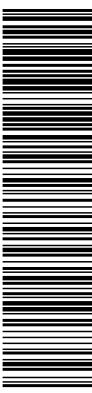


Figura 42. Plantaciones forestales de pino piñonero.

COBERTIZO

En el análisis de ortofotografía histórica se detectó la presencia de una edificación, cercana al cauce Este del ámbito de estudio, la cual se ha podido comprobar en campo que actualmente continúa en su emplazamiento, se sitúa en un recinto cerrado y se trata de un cobertizo.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 60 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 43. Cobertizo en el ámbito de estudio.

8.2. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL ANÁLISIS HISTÓRICO DE SUELOS EN EL EXTERIOR DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En el exterior del ámbito de estudio, en su límite Suroeste, históricamente se encontraba una zona de extracción de áridos.

Tal y como se ha comprobado en el estudio histórico, entre los años 2006 y 2017 se produce un cambio de actividad, encontrando en la actualidad una planta de hormigón en la zona Sur y una planta de clasificación y comercio de tierras (áridos, gravas y distintas tierras vegetales) en la zona Norte.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

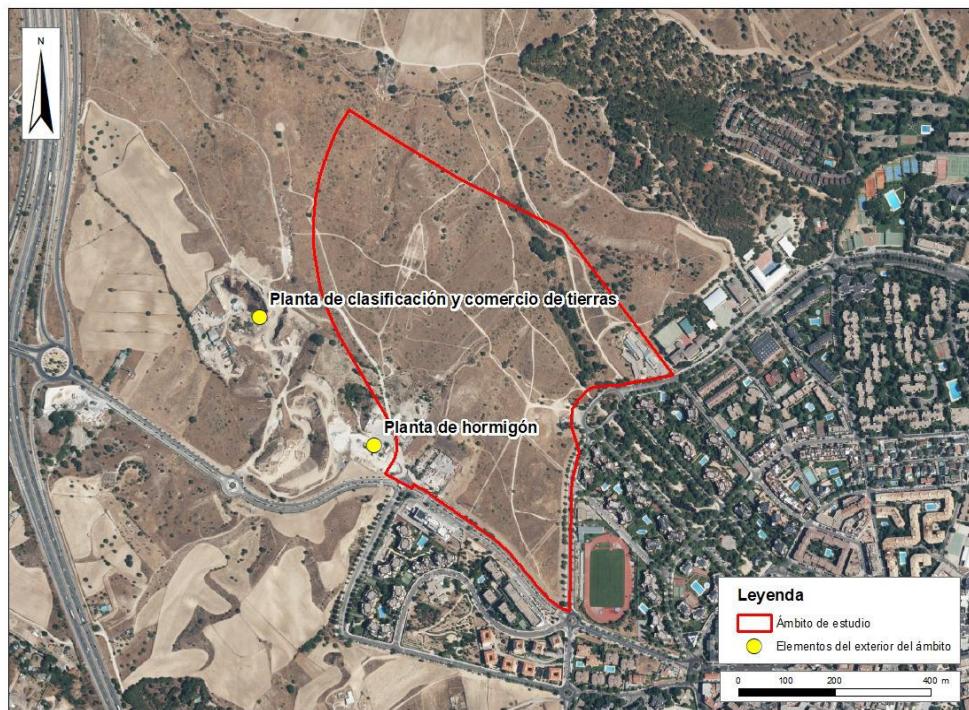


Figura 44. Elementos identificados en el exterior del ámbito de estudio sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA. Fuente de la cartografía base: CNIG.

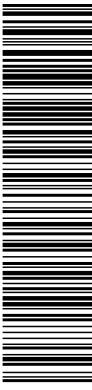
PLANTA DE HORMIGÓN

En la zona Sur de la antigua zona de extracción de áridos actualmente se ubica una planta de hormigón en la que se realiza la fabricación y la distribución de distintos tipos de hormigón.

Debido a la topografía del terreno, la planta se encuentra en una cota más elevada que sus alrededores, pudiendo producir una contaminación en cualquiera de sus direcciones.

Al detectarse esta actividad, se realiza una consulta, confirmando que no se trata de una actividad potencialmente contaminante 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*.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 62 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL



Figura 45. Planta de hormigón.



Figura 46. Planta de hormigón.



Figura 47. Acopio de grava para la fabricación de hormigón.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 63 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

PLANTA DE CLASIFICACIÓN Y COMERCIO DE TIERRAS

En la zona Sur de la antigua zona de extracción de áridos actualmente se ubica una planta de clasificación y comercio de tierras, cuyas actividades son el acopio y la distribución de distintos tipos de tierras, entre ellos: tierra vegetal, mantillo, áridos o gravas y la venta de olivos.

Al igual que con la cementera, se ha consultado la legislación en materia de contaminación de suelos y el acopio de distintos tipos de tierras no se trata de una actividad potencialmente contaminante 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*.



Figura 48. Planta de clasificación y comercio de tierras.

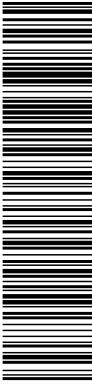


Figura 49. Algunos tipos de tierras distribuidos por la planta.

8.3. ELEMENTOS DETECTADOS EN EL TRABAJO DE CAMPO

Además del análisis de los elementos detectados previamente en el capítulo de ortofotografía histórica, se realizó una inspección visual general del ámbito de estudio con el fin de encontrar indicios de algún otro posible foco de contaminación.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 64 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

En varias zonas del ámbito de estudio se encontraron residuos inertes de muy escasa entidad, tales como envases de plástico y vidrio, restos de textiles y residuos de obra.



Figura 50. Residuos inertes de escasa entidad en el ámbito de estudio.

En el límite del ámbito de estudio con la Avda. Guadarrama, se detectó una pequeña zona vallada para el acopio de materiales de construcción, tales como ladrillos o restos de tuberías, sobre una superficie cementada en la época en la que se realizaron los trabajos de urbanización y edificación cercanos al ámbito de estudio.



Figura 51. Zona de acopio de materiales de obra en el ámbito de estudio.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 65 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

8.4. CONCLUSIONES TRAS LA INSPECCIÓN VISUAL

Una vez realizada la inspección visual 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, 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*.

9. COMPATIBILIDAD CON LA ACTIVIDAD FUTURA

A la vista de las conclusiones del estudio histórico, refrendadas en campo, el suelo del emplazamiento se determina como limpio, requisito para el desarrollo de actividades urbanas sensibles a la calidad ambiental del suelo como las residenciales, genéricamente previstas en el plan parcial.

Las actividades asociadas a los usos urbanísticos propuestos se consideran inocuas al no encontrarse recogidas como actividades potencialmente contaminantes en el anexo I del Real Decreto 9/2005, aunque como precaución, tanto en el DAE como en la normativa de protección ambiental del PP, se establecerán medidas preventivas en este sentido.

10. ACTUACIONES A DESARROLLAR, MEDIDAS Y RECOMENDACIONES

10.1. 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 el PP, 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*.

10.2. MEDIDAS A ADOPTAR EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

Con el fin de minimizar los riesgos de contaminación de los suelos y aguas subterráneas del sector, se adoptarán las siguientes medidas y recomendaciones.

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 66 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

MEDIDAS EN FASE DE PLANEAMIENTO

1. Incluir en la normativa de protección ambiental del PP las siguientes medidas y recomendaciones.
2. Adaptar en lo posible la ordenación a la topografía natural para minimizar la necesidad de movimientos de tierra.

MEDIDAS EN FASE DE DISEÑO DE LA URBANIZACIÓN

3. Los movimientos de tierras se planificarán procurando el balance nulo, minimizando la necesidad de préstamos o retirada a vertedero.

MEDIDAS EN FASE DE TRANSFORMACIÓN (OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN)

4. En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de maquinaria pertinentes, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes, se propone la instalación de un punto limpio para la gestión de los residuos.
5. Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible, se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito ni en sus inmediaciones.
6. En aquellas áreas que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.
7. Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable situada bajo la capa de tierra, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje. Queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
8. Quedará prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
9. En cuanto al lavado de canaletas de hormigón, no se podrán realizar directamente sobre suelo o terreno natural, para ello se habilitará en las zonas auxiliares balsas de decantación dotadas de material impermeable.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 67 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

10. En caso de ser necesario aportar material árido, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona. Si es necesario llevar a cabo la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales pertinentes.
11. Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona por un periodo de tiempo superior a 6 meses.
12. Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia conjuntamente por el medio hídrico.
13. Durante la fase de obras, es fundamental establecer un código de buenas prácticas que se difunda adecuadamente entre los contratistas de las obras y demás operarios, que asegure una adecuada gestión de los residuos generados, así como la prevención de derrames de sustancias contaminantes (aceites, productos químicos, etc.) utilizadas durante el desarrollo de las diferentes actividades que se ejecutarán en esta fase.
14. Durante la retirada de escombros y residuos pre-existentes, se deberá vigilar que no existan elementos que hayan podido dar lugar a la contaminación del suelo o evidencias de que esta se haya producido, verificando el carácter inerte de las tierras, incluso recurriendo a métodos de análisis en laboratorio en caso de advertir la presencia de sustancias o elementos potencialmente contaminantes. En este caso, las tierras contaminadas se gestionarán adecuadamente, de acuerdo a la legislación vigente.
15. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar la contaminación de cauces o aguas subterráneas desde las zonas de acopio, parque de maquinaria, vertidos accidentales, etc. mediante la disposición de impermeabilizaciones temporales, barreras de retención de sedimentos, diques o balsas de decantación donde sea necesario.
16. Se retirará y conservará adecuadamente la tierra vegetal de calidad para ser empleado con posterioridad en labores de restauración y revegetación de áreas afectadas por las obras.
17. Se procederá a la eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 68 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

18. Para evitar la continuación de procesos erosivos se dispondrá la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.
19. Se evitará que el movimiento de tierras afecte a áreas situadas fuera del ámbito de la actuación, tomando las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos no se viertan sobre el terreno en las zonas de acopio.
20. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
21. Se tomarán las precauciones necesarias para que los materiales o productos líquidos (aceites, combustibles, disolventes, imprimaciones, etc.) puedan verterse sobre el terreno en las zonas de trabajo o acopio.

MEDIDAS EN FASE DE USO

22. Para evitar la contaminación del suelo en las futuras zonas verdes, teniendo especial cuidado a la hora de elegir los compuestos que se van a utilizar para realizar los diferentes tratamientos fitosanitarios, la dosis, adecuación y época de tratamiento, así como la facilidad de dispersión en el medio que tenga, y la aplicación en fecha, cantidad y composición de los fertilizantes adecuados.
23. Tal y como se menciona en las conclusiones, se estará a lo dispuesto en relación 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.

11. 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 del Plan Parcial de Ordenación del sector.2.3 "Arroyo del Arcipreste" en el término municipal de Majadahonda (Comunidad de Madrid), acompaña al Documento Ambiental Estratégico de dicho Plan Parcial y en él se incluyen y reflejan los trabajos de investigación preliminar, comenzando con una caracterización inicial del ámbito de estudio, la cual ha constado de un estudio del medio físico y estudio histórico, además de una inspección del propio emplazamiento.

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 69 de 72 | FIRMAS |



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

En primer lugar, 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.

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 del PNOA disponibles desde el año 1956 hasta 2020, 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, a pesar de haber encontrado restos de residuos urbanos inertes, no se han encontrado indicios contradictorios con la conclusión preliminar alcanzada tras el estudio histórico.

Con el fin de minimizar los riesgos de contaminación de suelos y aguas subterráneas en el ámbito de estudio, las actividades que se lleven a cabo deberán adoptar las medidas preventivas recogidas en el presente documento.

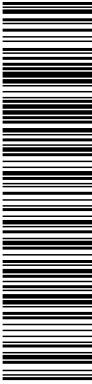
En particular, la normativa de protección ambiental del PP deberá incluir específicamente que:

- Se deberá cumplir con lo establecido 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, y con las condiciones que establezca la perceptiva resolución del Área de Planificación y Gestión de Residuos que da cumplimiento al trámite relativo al establecimiento de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Madrid, diciembre 2025

TMA, S.L.

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 70 de 72 | FIRMAS |



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPIRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL**

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) DNI. 2.891.308-R.

Equipo técnico

- **Lucía Pascual Herranz.** Graduada en Ciencias Ambientales (UAM) y Máster en Gestión Ambiental (Univ. Nebrija).

| | |
|--|-----------------|
| DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 09_07_RE_31206 PP23 - Caract Suelo | IDENTIFICADORES |
| OTROS DATOS Código para validación: SGCR9-DS3EF-C8NUG Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18 Página 71 de 72 | FIRMAS |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3875390 SGCR9-DS3EF-C8NUG 7925E765F5674321B327CD043528A23AF8139D1E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2.3 "ARROYO DEL ARCIPRESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID). ESTUDIO DE SUELOS – FASE 1: CARACTERIZACIÓN INICIAL

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN

Se incluye copia de la siguiente documentación:

- Plano P-04. *Ordenación*. Plan Parcial de Ordenación Sector 2.3 "Arroyo del Arcipreste".

Código para validación: **SGCR9-DS3EF-C8NUG**

Fecha de emisión: 30 de Enero de 2026 a las 10:57:18

Página 72 de 72

Esta es una copia impresa del documento electrónico de la firma electrónica certificada (Ref.: 3875390655CC) y se considera idéntica al documento firmado en la dirección web https://www.sedex.es/mediante la impresión de su contenido. Se recomienda que el destinatario verifique la validez de la firma electrónica de los documentos enviados mediante la consulta en la web https://www.sedex.es/mediante la impresión de su contenido.

