

INICIATIVA PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE 1999

TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA
AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN 258-262 TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
CARACTERIZACION DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS (FASE I)

ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	CONTENIDO DEL ESTUDIO	2
3.	PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	3
4.	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.....	5
	4.1 Localización del ámbito	5
	4.2 Relieve	7
	4.3 Geología	7
	4.4 Hidrología superficial.....	8
	4.5 Usos del suelo: actividades existentes en la actualidad.....	9
5.	CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS	12
	5.1 Introducción	12
	5.2 Estudio histórico sobre fotografías aéreas	12
	5.3 Estudio histórico sobre cartografía histórica	20
	5.4 Actividades potencialmente contaminantes	22
6.	CARACTERIZACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	22
	6.1 Hidrología subterránea	22
7.	REPRESENTACIÓN GRÁFICA	25

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental (estudios ambientales estratégicos) de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

El objeto de la Modificación es un cambio de uso de industrial a residencial multifamiliar.

El presente estudio responde a la Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico (Fase I).

En el supuesto de que los resultados correspondientes a los estudios que integran la Fase I, muestren indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

2. CONTENIDO DEL ESTUDIO

Contenido del Estudio (Fase I): Definición de las principales características del medio físico incluido dentro del ámbito de la Modificación, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo:

- ✦ Objetivos y ámbito del estudio.
- ✦ Mapa topográfico a escala adecuada.
- ✦ Contexto geológico.
- ✦ Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas. Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- ✦ Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas
- ✦ Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- ✦ Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo (si los hubiese)
- ✦ Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- ✦ Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo. (si los hubiese)
- ✦ Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios

3. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La propuesta de MPG tiene por objeto modificar el ámbito formado por las dos parcelas que ocupan los números 258-262 de la Avenida de la Constitución de Torrejón de Ardoz.

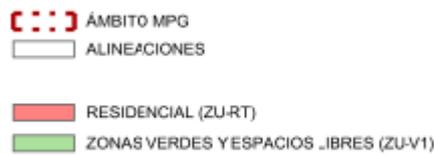
Tras el desarrollo residencial de todo el arco oriental del municipio, los usos industriales que se desarrollaban a lo largo de la antigua N-II, hoy Av. de la Constitución, se han visto rodeados y por consiguiente fuera de contexto urbano.

Se establecen las siguientes determinaciones, cumpliendo con lo establecido en el artículo 42.6 de la LSCM:

- + Adscripción a la categoría de **suelo urbano consolidado**.
- + La superficie del ámbito objeto de modificación es de **16.298,05m²s**
- + Se crea un área homogénea nueva independiente. Esta nueva área pasará a llamarse **AA 33** de 16.298,05m²s
- + En consecuencia, se modifica el Área de Reparto (AR-9.1) a la que pertenecía el ámbito, trayendo la superficie del mismo sin modificar ninguna otra de sus determinaciones, quedando por tanto su superficie en 338.037m²s
- + El uso global del nuevo Área Homogénea es el **residencial en vivienda multifamiliar**.
- + Se ceden en total de **3.194,05m²** de dotaciones zonas verdes públicas.
- + La parcela neta lucrativa, resultado de extraer el conjunto de la cesión a la parcela actual, tiene una superficie de 13.104m²
- + El coeficiente de edificabilidad de la parcela lucrativa resultante se fija en 1,20m²e/m²s. Esto arroja, para la parcela privada neta resultante, una superficie edificable de 15.724,80m²c
- + En base a la edificabilidad resultante y teniendo en cuenta las cesiones efectuadas en relación por vivienda, se establece un número de viviendas de 159
- + Se establecen las determinaciones de ordenación pormenorizada, necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones.
- + Se estima un número de viviendas **máximo de 159**.

Como resultado de la delimitación del ámbito, y tras la separación de la zona de cesión al Sistema general viario, en la propuesta de Ordenación se diferencian los siguientes ámbitos de clasificación:

ÁMBITOS	SUPERFICIES (m ²)
SISTEMAS LOCALES	
Zonas verdes junto al ferrocarril	3.194,05
SUELO URBANO RESIDENCIAL	
Números 258-260 de la Av. de la Constitución	13.104
SUPERFICIE TOTAL DE LA MPG	16.298,05



Plano propuesta de Ordenación

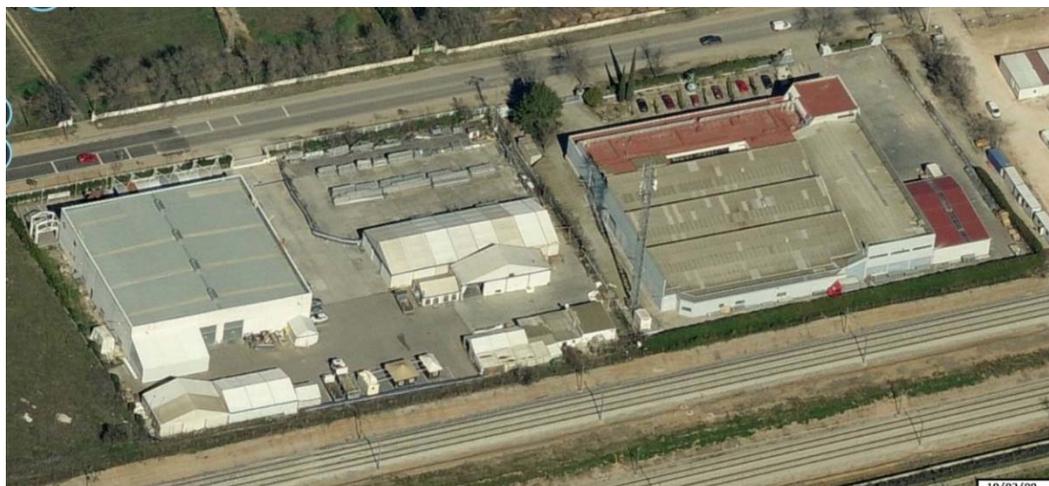
4. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO

4.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de la Modificación Puntual limita al norte con los números 258 y 262 de la Avenida de la Constitución de Torrejón de Ardoz, por donde tiene acceso. Al Oeste y Este limita con el suelo urbano consolidado resultante del desarrollo del SUNP R1 Soto del Henares. Más concretamente, al Oeste se sitúa la parcela para los futuros servicios a la estación y al Este dos solares de uso residencial multifamiliar, ambos sin edificar. Al sur del ámbito, está delimitado por la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona.



Localización del área de actuación en relación con el casco urbano



Vista 3D de las parcelas

Al suroeste del ámbito de la modificación se localiza la estación de Soto del Henares-Hospital, segunda estación de Torrejón, fue inaugurada en 2015, y ha sido planeada para dar servicio a los nuevos crecimientos residenciales del Este del municipio y en relación directa con el Hospital Universitario público de Torrejón. Además, el nuevo Hospital privado del grupo Quirón se ubica en el SUP-R5, conformando una suerte de ciudad sanitaria al final de la Avenida de la Constitución.



Foto aérea del entorno del ámbito

Además, se hace necesario resaltar los usos residenciales existentes en el entorno del ámbito. Como ya se ha expuesto anteriormente, los desarrollos de “Soto del Henares” y actualmente el de “Conexión a Alcalá”, suponen una operación de crecimiento residencial de primer nivel, basculando la concentración residencial desde el casco histórico hacia el Este-Sureste del municipio en una estrategia que buscaba dar remate a la ciudad y dotarla de una vía de servicio que descargara el viario interior.

Actualmente el área de actuación se encuentra totalmente edificada y con usos predominantemente industriales/almacenaje.

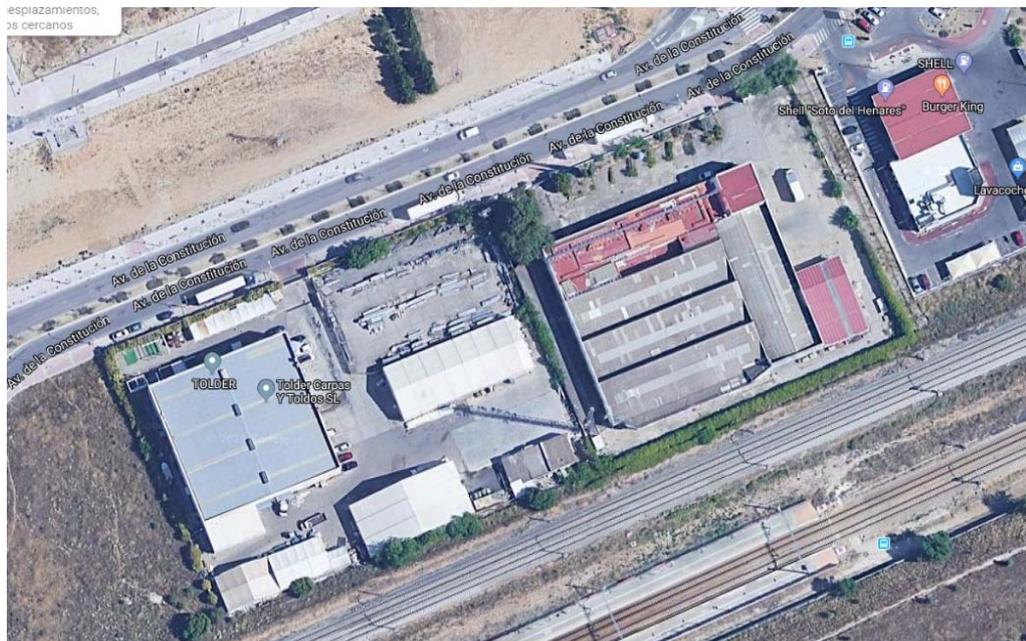


Foto área del ámbito en la actualidad

4.2 RELIEVE

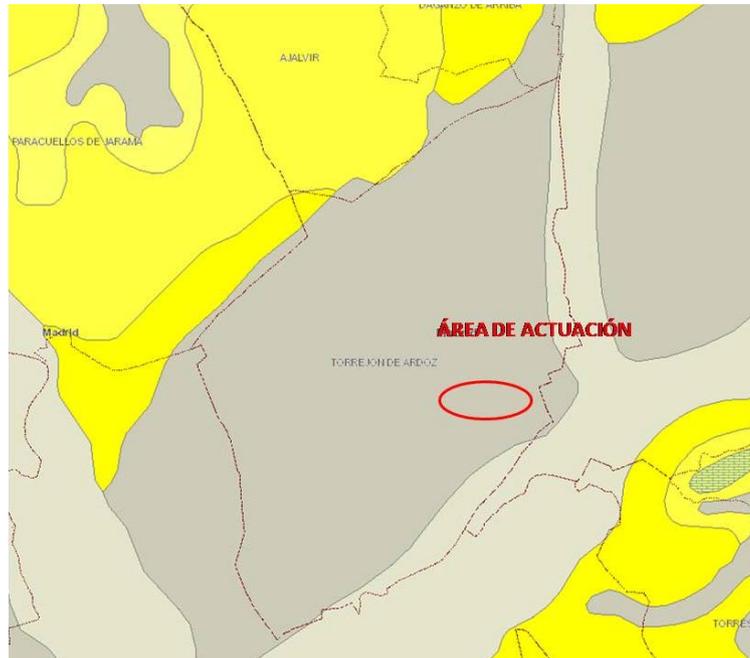
El municipio de Torrejón se encuadra en las llanuras del Tajo, subdividida a su vez en 3 unidades, los páramos, las campiñas y las vegas.

Las pendientes en el entorno de la actuación se orientan cuando existen, mayoritariamente hacia el sur en dirección al río Henares. No obstante, en la actualidad, la topografía se encuentra totalmente transformada como consecuencia de las obras de urbanización y edificación del ámbito. Tiene una latitud de unos 589 m sobre el nivel del mar.

4.3 GEOLOGÍA

Los materiales sobre los que se asientan los suelos de la modificación se corresponden con Depósitos Pleistocenos y Holocenos, debidos a la sedimentación por formas de acumulación y por aportes fluviales cuaternarios en niveles de terraza.

Se trata de gravas y cantos poligénicos de cuarcita y cuarzo, así como arenas, limos y arcillas arenosas y carbonatos tobáceos. Constituyen los materiales aflorantes en prácticamente toda la superficie del área. Se trata de los materiales cuaternarios que conforman el gran sistema de terrazas del río Henares.



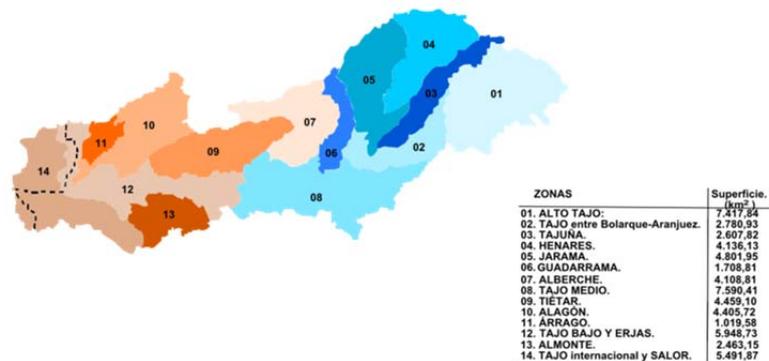
Mapa Geológico de España. Detalle del municipio de Torrejón de Ardoz. Fuente Instituto Geológico y Minero

También cabe mencionar los rellenos antrópicos que se han producido como resultado de sucesivas actuaciones urbanísticas de suavización del terreno, construcción de viario, obras de edificación, demoliciones, etc. Actuaciones que han modificado sustancialmente la topografía original.

No hay lugares de interés geológico sobre la actuación.

4.4 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

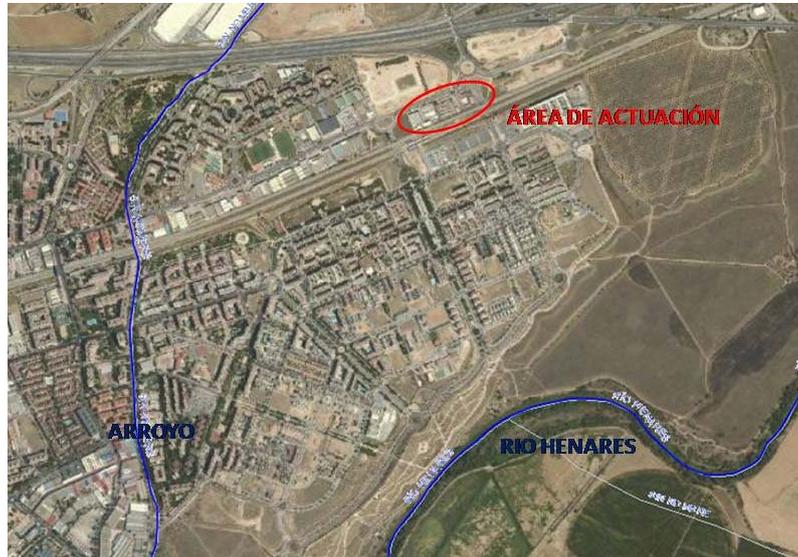
El municipio de Torrejón se encuentra enclavado dentro de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Pertenece al Sistema Integrado de la cuenca alta (SICA) que comprende los sistemas Cabecera, Tajuña, Henares, Jarama-Guadarrama, Alberche y Tajo Izquierda.



Principales cuencas del río Tajo

El ámbito de la actuación no se ve atravesado por ningún cauce, siendo su distancia a los más próximos suficiente para su no afectación. En la imagen que sigue, se sitúa en relación

con el ámbito la hidrológica superficial del entorno. Al sur de la actuación discurre el río Henares, el de mayor importancia del área y al oeste un pequeño arroyo.



Red hidrográfica

En el ámbito objeto de la Modificación Puntal no se detecta ninguna zona con riesgo potencial de inundación dado su lejanía a los cauces del municipio.

4.5 USOS DEL SUELO: ACTIVIDADES EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD

Se describen a continuación las actividades que actualmente se ubican en el ámbito de estudio.

Parcela 1: Avda. de la Constitución 258

- + Nombre de la empresa: Tolder Carpas y Toldos S.L.
- + Edificio industrial con oficinas, ocupación 3.613 m²c antigüedad 20 años, buen estado de conservación. La parcela se encuentra solada.
- + El espacio libre de la parcela se destina a aparcamiento, campa y cuenta con un recinto cubierto para muestra de productos de gran tamaño.
- + Actividad: de confección y otros
- + Actualmente la actividad continua en esta parcela



Vista fachada empresa Tolder desde Av de la Constitución



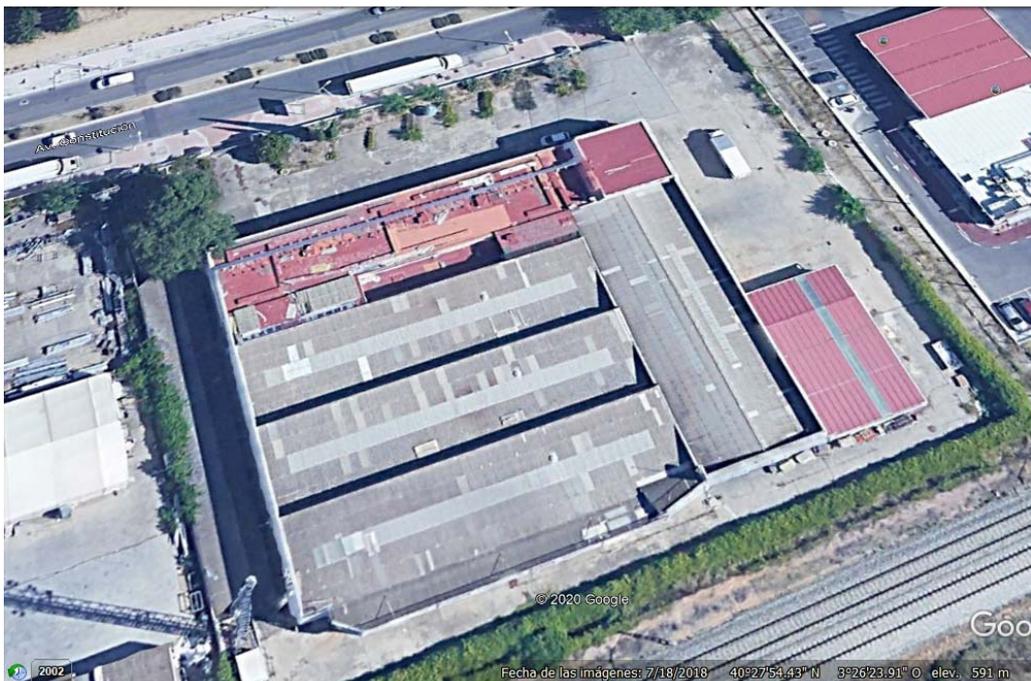
Vista aérea Empresa Tolder

Parcela 2: Avda. de la Constitución 262

- + Nombre de la empresa: Bodem K Soluciones de Interiores S.L.
- + Edificio industrial con oficinas, ocupación 4.064 m²c antigüedad 49 años, buen estado de conservación. La parcela se encuentra solada.
- + El espacio libre de la parcela se destina a aparcamiento y campa.
- + Actividad: Venta de productos al mayor y menor de productos de revestimiento para la construcción.
- + En la actualidad la empresa citada ya no ejerce su actividad en la parcela estudiada.



Vista fachada empresa Bodem K Soluciones de Interiores, SL desde Av de la Constitución



Vista aérea Empresa Bodem K Soluciones de Interiores, SL

5. CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

5.1 INTRODUCCIÓN

A causa de las presiones que soporta el suelo, en su mayor parte derivadas de la actividad humana, éste se ve sometido cada vez con mayor intensidad a agresiones que afectan a su variabilidad. La contaminación de suelos provoca no sólo problemas ambientales sino también otros de contenido económico.

Debido a la estrecha relación con otros elementos ambientales como la atmósfera y el agua, tanto superficial como subterránea, la contaminación de suelos puede dar lugar igualmente a problemas de índole sanitaria por la exposición humana a distintos compuestos contaminantes, muchos de ellos de gran peligrosidad.

Según 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, se entiende por suelo contaminado aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, y así se haya declarado mediante resolución expresa.

Actividades potencialmente contaminantes del suelo son aquellas actividades de tipo industrial o comercial en las que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas ya sea por la generación de residuos, pueden contaminar el suelo

El 9 de noviembre de 2017 se ha publicado la Orden PRA/1080/2017, 2 de noviembre, por la que se modifica 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.

5.2 ESTUDIO HISTÓRICO SOBRE FOTOGRAFÍAS AÉREAS

Con la finalidad de evaluar la posible presencia de alguna actividad que en el pasado y/o en la actualidad pudiera haber supuesto un posible foco de contaminación se ha procedido a realizar un estudio histórico sobre fotografía aérea de la zona para examinar los posibles cambios de usos del suelo.

La evolución histórica del emplazamiento se ha determinado a partir de las fotografías aéreas de los vuelos de 1956, 1961-67, 1975, 1991, 1999, 1996, 2001, 2006, 2011, 2017 y 2021. Esta serie temporal permite recoger la evolución de la zona objeto de estudio en Alcalá de Henares a lo largo de más de 60 años.

En cuanto a los usos del suelo, hay que señalar que, de acuerdo con el planeamiento general actualmente vigente, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de

Torrejón de Ardoz del año 1999 y su Texto Refundido de 1 de marzo de 2001 (TRPGOU 01), la clasificación del suelo que nos ocupa es la de suelo urbano consolidado con ordenanza ZUI-4 Zona Industrial de uso Mixto, que en las ordenanzas específicas se configura como un uso Terciario industrial y Oficinas.

El corredor del Henares constituye en sí mismo un soporte de mantenimiento de la población y de sus actividades, lo que ocasionó un crecimiento de los cuatro principales municipios, San Fernando, Coslada, Torrejón y Alcalá, en una clara disposición estirada a lo largo de la antigua N-2.

Ésta, una vez la A-2 se trazó por el borde exterior norte, pasó a ser meramente urbana, convirtiéndose en el eje urbano principal de la ciudad, apoyado en su linealidad de manera directa por la línea de ferrocarril que actuó de barrera hacia el sur dividiendo de alguna manera el casco antiguo de la ciudad y las zonas de actividad económica o industriales. El modelo de Torrejón por tanto se asentó sobre la estructura de residencial al norte e industrial al sur, siempre obedeciendo a la regla marcada por la línea férrea

Las fotografías que siguen, obtenidas de los archivos del visor Planea, muestran la evolución histórica del área de planeamiento y de su entorno.





En los años 50 y 60 Torrejón aún no ha iniciado su expansión. Puede verse el trazado de la línea de ferrocarril. Es a finales de los 60 cuando se inaugura la variante de la carretera nacional 2.

Los terrenos del entorno de la actuación se encuentran todavía sin edificar, dedicados a cultivos.

En 1955 comienza a funcionar la base aérea de Torrejón, hecho de gran relevancia tanto social como económica para el municipio.



El cambio fundamental del municipio se produjo de manera ostensible en la década de los 70. De modo que pasó de una población en 1950 de 4.017 habitantes a 42.266 habitantes en 1975. 25 años que supusieron una transformación, expansión y modernización del casco urbano de Torrejón. En la década de los 70 la nacional 2 permite el desarrollo del eje del Henares y en particular del área de la Modificación.

Es a principio de los setenta, concretamente en 1971, cuando aparecen las primeras edificaciones tipo nave en las parcelas en estudio.

Desde esta década, Torrejón ha experimentado una notoria expansión, concentrando el tejido productivo hacia el Oeste y el sur, y basculando el tejido urbano residencial hacia el oeste, aunque al este también se desarrollan algunos barrios residenciales, que en los primeros años de los 90 ya son visibles a uno y otro lado del eje ferroviario en el entorno de la actuación.

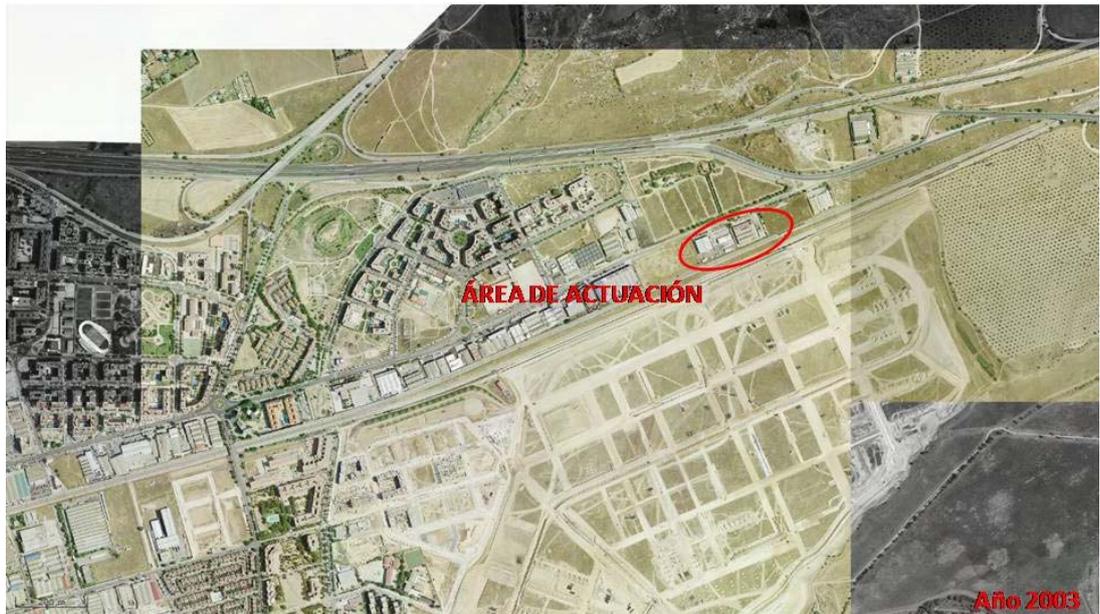


El último decenio del siglo XX arranca con 82.238 habitantes en el año 1991, cifra que se va elevando sostenidamente, por ejemplo, en 1996 se alcanzaban los 88.821 habitantes.

En estos años 90 se remata la edificación de las parcelas de la Modificación, apareciendo ya en 1999 completamente edificadas.



A principios del siglo XXI continúa la expansión residencial de Torrejón, siendo ya visibles las obras de urbanización del Residencial Soto del Henares al sur del ámbito de la Modificación.



Más adelante, llegando a la segunda década del siglo se edifica el Hospital de Torrejón al sur de las vías del tren, inaugurándose en el 2011.



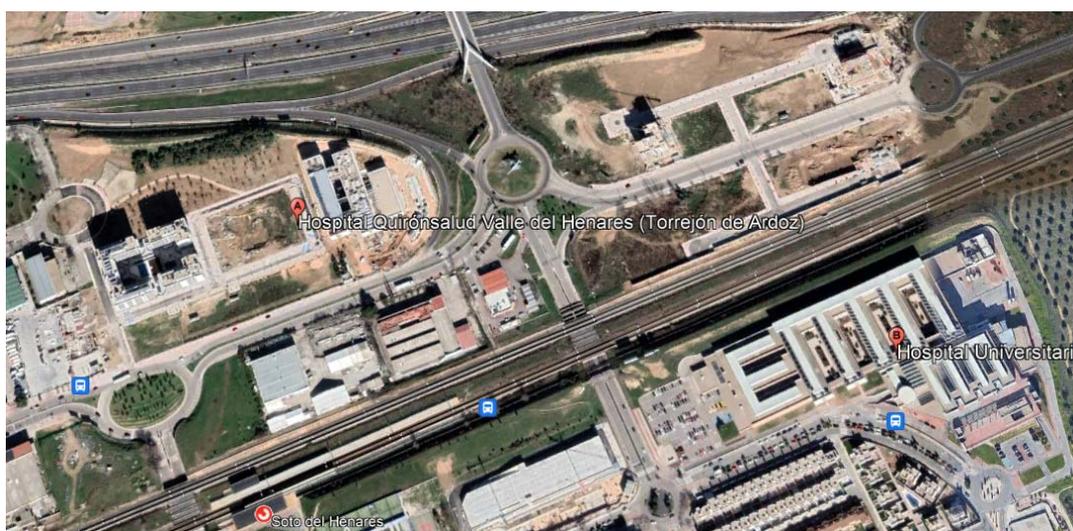
Posteriormente se han iniciado las obras de urbanización del desarrollo Conexión a Alcalá al norte del ámbito que integra en su ordenación un hospital privado del Grupo Quirón. Hospital que, junto con el ya existente, conforman una suerte de ciudad sanitaria al final de la Avenida de la Constitución.

La estación de Soto del Henares-Hospital, segunda estación de Torrejón, fue inaugurada en 2015, ha sido planeada para dar servicio a los nuevos crecimientos residenciales del este del municipio y en relación directa con el Hospital Universitario público de Torrejón.

Las edificaciones actuales de las parcelas sujetas a Modificación son las originales de 1971 (con reformas y actualizaciones) y del 2000 es su parte más occidental.



En la fotografía aérea más reciente y disponible, se observa la evolución de la edificación del Hospital Quirón, que comenzó a funcionar en octubre de 2021.





Hospital Quirónsalud Valle del Henares

El siguiente cuadro recoge lo más destacable de este estudio respecto a los usos de las parcelas, edificaciones y otros datos en el ámbito de la Modificación Puntal:

AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN 258-262		
Análisis de la evolución histórica de los usos del suelo a partir de fotografía aérea		
AÑO	USOS PARCELAS	EDIFICACIONES/ACTIVIDAD EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
1956	Fotografía B/N. Uso agrícola. Entorno rural Presencia de ferrocarril y antigua carretera N-2	No existen edificaciones, ni actividad alguna en el ámbito de estudio
1961-1967	Fotografía B/N. Uso agrícola. Entorno rural. Torrejón no ha iniciado su expansión. Presencia de ferrocarril y antigua carretera N-2	No existen edificaciones, ni actividad alguna en el ámbito de estudio
1975	Fotografía B/N. Se observa el inicio del desarrollo urbano de la zona, principalmente en el territorio entre el ferrocarril y la antigua carretera N-2 Ya se encuentra construida la autovía A-2. El ámbito de estudio se observa parcialmente edificado (Av Constitución 262)	Se observan el inicio de nuevas edificaciones en la parcela 262 (parcela derecha), y quizás algunos acopios de materiales en la parcela 258. La industrial de la parcela 262 (Bodem K Soluciones de Interiores S.L.) tiene una antigüedad de 49 años, tuvo su inicio en 1971
1991	Fotografía B/N. Se observa el inicio del desarrollo urbano de la zona, principalmente en el territorio entre el ferrocarril y la antigua carretera N-2 (Corredor del Henares) El ámbito de estudio se observa parcialmente edificado (Av Constitución 262)	Se observan las naves terminadas en la parcela 262
1999	Fotografía en color La parcela está clasificada según el PGOU 1999 como suelo urbano consolidado (zona industrial de uso mixto) Sigue el desarrollo urbano de la zona al norte de la vía del ferrocarril. Al sur del ferrocarril, el territorio sigue sin desarrollo.	Se observan las naves terminadas en la parcela 262.; y la construcción de las naves industriales en la parcela 258 (parcela izquierda). La industria localizada en la Avenida de la Constitución 258 se construyó hace 20 años (Tolder Carpas y Toldos S.L.)
2001	Fotografía en color La parcela está clasificada según el PGOU 1999 como suelo urbano consolidado (zona industrial de uso mixto) Sigue el desarrollo urbano de la zona al norte de la vía del ferrocarril.	Se observa el ámbito consolidado, con las edificaciones y actividades actuales.

AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN 258-262		
Análisis de la evolución histórica de los usos del suelo a partir de fotografía aérea		
AÑO	USOS PARCELAS	EDIFICACIONES/ACTIVIDAD EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
	Se detecta un ejemplar arbóreo (AV C. 262) Al sur del ferrocarril, el territorio sigue sin desarrollo.	
2006	Fotografía en color La parcela está clasificada según el PGOU 1999 como suelo urbano consolidado (zona industrial de uso mixto) Se observa el desarrollo de la urbanización Soto del Henares, al sur del ámbito. Comienzan la construcción de nuevas edificaciones (estación de servicio) en la parcela contigua al ámbito de estudio.	Se observa el ámbito consolidado, con las edificaciones y actividades actuales
2011	Fotografía en color La parcela está clasificada según el PGOU 1999 como suelo urbano consolidado (zona industrial de uso mixto) Presencia de edificaciones residenciales en la urbanización Soto del Henares al sur del ámbito de la Modificación. Desarrollo de nuevos viales (Calle vía 23 y vial de acceso a Soto de Henares) Inauguración Hospital de Torrejón	Se observa el ámbito consolidado, con las edificaciones y actividades actuales
2017	Fotografía en color La parcela está clasificada según el PGOU 1999 como suelo urbano consolidado (zona industrial de uso mixto) Ya se observa la estación de cercanías – Soto del Henares- inaugurada en 2015	Se observa el ámbito consolidado, con las edificaciones y actividades actuales. La actividad de la empresa Tolder se mantiene en la parcela hasta la actualidad
2021	Fotografía en color Destaca con respecto a los años anteriores el desarrollo de las edificaciones del nuevo Hospital Quirón Valle del Henares en la parcela frente al ámbito de estudio	Las edificaciones de carácter industrial se mantienen en el ámbito

Tal y como se puede observar en el estudio histórico a partir de las fotografías aéreas, el ámbito de estudio tuvo carácter rural hasta principios de los años 70 sin detectarse edificación y/o actividad alguna. Las primeras naves de uso industrial datan de 1971 (empresa Tolder), siendo en 1999 cuando las parcelas estudiadas terminan de ser edificadas. Las edificaciones industriales perviven hasta la actualidad.

En el apartado 8 del presente documento se adjunta colección de planos.

5.3 ESTUDIO HISTÓRICO SOBRE CARTOGRAFÍA HISTÓRICA

Como complemento al apartado anterior se ha procedido a realizar un estudio histórico sobre cartografía histórica de la zona para examinar los posibles cambios de usos del suelo.

La evolución histórica del emplazamiento se ha determinado a partir de la cartografía histórica de los años 1877, 1916, 1966, 1988, 1995, 2000, 2006 2011. Esta serie temporal permite recoger la evolución de la zona objeto de estudio en Torrejón de Ardoz a lo largo de más de 130 años.

El siguiente cuadro recoge lo más destacable de este estudio respecto a los usos de las parcelas, edificaciones y otros datos en el ámbito de la Modificación Puntal:

AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN 258-262		
Análisis de la evolución histórica de los usos del suelo a partir de cartografía		
AÑO	USOS PARCELAS	EDIFICACIONES
1877	Cartografía en color. Escala 1.5000 (ver mapa apartado 7) Uso agrícola. Entorno rural Presencia de ferrocarril y antigua carretera N-2	No existen edificaciones
1916	Cartografía en color. Escala 1.5000 (ver mapa apartado 7) Uso agrícola. Entorno rural Presencia de ferrocarril y antigua carretera N-2	No existen edificaciones
1966	Cartografía en B/N. Escala 1.2000 (ver mapa apartado 7) Se observa un municipio aún sin desarrollar con algunas edificaciones dispersas en las proximidades del ámbito- Uso agrícola.	No existen edificaciones
1988	Cartografía en B/N, Escala 1.5000 (ver mapa apartado 7) Se observa un territorio en incipiente desarrollo	Se observa edificaciones en Avenida de la Constitución 262
1995	Cartografía en color. Escala 1.5000 (ver mapa apartado 7) La cartografía muestra la evolución del desarrollo urbanístico del Corredor del Henares.	Se observa edificaciones en Avenida de la Constitución 262
2000	Cartografía en color. Escala 1:25.000 (ver mapa apartado 7). Poco detalle en la cartografía	Se observa edificaciones en Avenida de la Constitución 262, y una pequeña edificación en Avenida Constitución 258
2006	Cartografía en color. Escala 1:10.000 (ver mapa apartado 7)	Se observan edificaciones en ambas parcelas
2011	Cartografía en color. Escala 1:35.000 (ver mapa apartado 7). Poco detalle en la cartografía	La escala de la cartografía no permite una representación adecuada de las edificaciones

Tal y como se puede observar en el estudio histórico a partir de la cartografía disponible, en el ámbito de estudio, al menos, hasta 1966 el ámbito se destinaba a uso agrícola. Las primeras edificaciones se detectan en la cartografía de 1988, aunque ya se ha comentado anteriormente que el inicio de su construcción data de principios de los años 70 (ver fotografía aérea)

En el apartado 7 del presente documento se adjunta colección de planos.

5.4 ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

Según la información consultada, la empresa **Tolder Carpas Y Toldos SL**, (Avenida de la Constitución 258), enmarca su principal actividad CNAE como 1396 “Fabricación de otros productos textiles de uso técnico e industrial”., siendo esta una actividad considerada potencialmente contaminantes del suelo, siempre y cuando el alcance de la actividad incluya la fabricación de tejidos impregnados, bañados, recubiertos o estratificados con materias plásticas (*Anexo I “Actividades potencialmente contaminantes del suelo”, de la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica 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.*)

Una vez contrastada dicha información con el promotor nos matiza que la empresa Tolder, ubicada en Torrejón, no fabrica tejidos; tan solo fabrica y monta estructuras textiles con material que encarga fabricar fuera de la sede de la empresa.

Según la información consultada la empresa **Bodem K Soluciones De Interiores SI**. se encuentra en Avenida Constitución, 260. Su actividad CNAE está incluida en 4673 “comercio al por mayor de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios”, siendo esta una actividad considerada potencialmente contaminante del suelo, siempre y cuando el alcance de la actividad incluya el comercio al por mayor de pinturas y barnices. (*Anexo I “Actividades potencialmente contaminantes del suelo”, de la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por la que se modifica 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*)

Una vez contrastada dicha información con el promotor se nos informa que la empresa no incluye la venta de esos productos y que hace más de un año, que la sede de la citada empresa ha cambiado de ubicación.

6. CARACTERIZACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

6.1 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

En relación con las aguas subterráneas, una parte del término municipal de Torrejón de Ardoz se localiza dentro de la Unidad Hidrogeológica 04-Guadalajara. Zona en la que se incluye el ámbito del planeamiento.

De acuerdo con el Mapa de Permeabilidades 1:200.000 del Instituto Geológico y Minero de España, los sustratos sobre los que se asienta el ámbito de actuación presentan una permeabilidad media, se trata de detríticas del cuaternario.

De la información proporcionada y consultada en la web de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se deduce que no existe ningún pozo ni excavado ni entubado en el ámbito de estudio ni en su entorno próximo.

La estación de medida de “red fisicoquímica” más próxima se localiza en el Arroyo Torote y en el río Henares; la estación de medida de “red biológica en los ríos” se ubica en el río Henares.

Insertar plano de aguas subterráneas

7. REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Se adjuntan a continuación los planos elaborados para la elaboración del presente estudio:

- + Topográfico. Situación actual
- + Plano de calificación propuesto
- + Ortofoto año 1956
- + Ortofoto año 1961-67
- + Ortofoto año 1975
- + Ortofoto año 1991
- + Ortofoto año 1999
- + Ortofoto año 2001
- + Ortofoto año 2006
- + Ortofoto año 2011
- + Ortofoto año 2017
- + Cartografía 2011
- + Cartografía 2006
- + Cartografía 2000
- + Cartografía 1995
- + Cartografía 1988
- + Cartografía 1966
- + Cartografía 1916
- + Cartografía 1877