

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
PARLA (MADRID) PARA LA CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL  
ENTORNO DE LA CALLE REAL**

**ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO**

**FASE I - CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR**

**Ref. TMA: 2599SL1/02**

**Septiembre 2025**

**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](http://www.tma-e.com)**



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....</b>	<b>7</b>
<b>2. METODOLOGÍA .....</b>	<b>7</b>
<b>3. NORMATIVA DE REFERENCIA .....</b>	<b>10</b>
<b>4. ÁMBITO DE ESTUDIO .....</b>	<b>11</b>
4.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL .....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.2. ESTADO ACTUAL.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
<b>5. PROPUESTA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....</b>	<b>11</b>
5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	18
5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	19
<b>6. DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES AMBIENTALES RELACIONADAS CON LA CALIDAD DEL SUELO Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.....</b>	<b>22</b>
6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	22
6.2. EDAFOLOGÍA .....	25
6.3. HIDROGEOLOGÍA.....	25
6.4. HIDROLOGÍA.....	27
6.5. VULNERABILIDAD .....	30
<b>7. ESTUDIO HISTÓRICO .....</b>	<b>31</b>
<b>8. RECONOCIMIENTO DE CAMPO .....</b>	<b>41</b>
<b>9. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES.....</b>	<b>51</b>
<b>10. CONCLUSIONES .....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO I. EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>53</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. ESQUEMA GENERAL DE GESTIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. FUENTE: “GUÍA PARA LA INVESTIGACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO”. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. 2004.....	10
FIGURA 2. UBICACIÓN DEL ÁMBITO RESPECTO AL PROPIO MUNICIPIO Y LOS COLINDANTES. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MITERD. ....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

FIGURA 3.	SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA.....	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
FIGURA 4.	LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS EN PLANO CATASTRAL. FUENTE: MEMORIA DE INFORMACIÓN DE LA MP.....	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
FIGURA 5.	ESTADO ACTUAL DE LA ZONA 1. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS OFICIALES DEL CATASTRO Y ORTOFOTO DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA.	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
FIGURA 6.	ESTADO ACTUAL DE LA ZONA 2. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE ORTOFOTO DE MÁXIMA ACTUALIDAD DEL PNOA. ....	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
FIGURA 7.	ZONA 1. IZQUIERDA: CALIFICACIÓN ACTUAL. DERECHA: CALIFICACIÓN MODIFICADA. FUENTE: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA DE LA MP. ....	20
FIGURA 8.	ZONA 2. IZQUIERDA: CALIFICACIÓN ACTUAL. DERECHA: CALIFICACIÓN MODIFICADA. FUENTE: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA DE LA MP. ....	20
FIGURA 9.	UNIDADES LITOLÓGICAS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA.....	23
FIGURA 10.	ALTITUDES DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE MDT02 Y BTN25 DEL CNIG.....	24
FIGURA 11.	PENDIENTES DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE MDT02 Y BTN25 DEL CNIG.....	25
FIGURA 12.	UNIDADES HIDROGEOLÓGICAS DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO TAJO. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS GEOGRÁFICOS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.	26
FIGURA 13.	EXTRACTO DEL MAPA HIDROGEOLÓGICO DE ESPAÑA 200K - HOJA 45 (MADRID) .....	27
FIGURA 14.	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL SEGÚN DATOS OFICIALES DEL IGN.....	28
FIGURA 15.	MASA DE AGUA SUBTERRÁNEA. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS GEOGRÁFICOS DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. ....	29
FIGURA 16.	VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN. FUENTE: MAPA DE VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID (IGME).....	30
FIGURA 17.	PERMEABILIDAD DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. ELABORACIÓN PROPIA SOBRE MAPA DE PERMEABILIDAD DE ESPAÑA A ESCALA 1:200.000.....	31

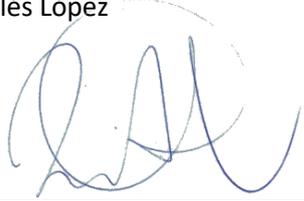
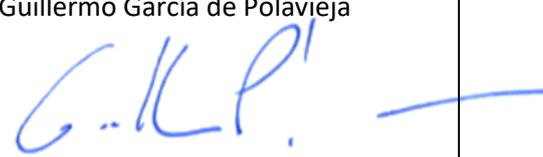
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

FIGURA 18.	FOTOGRAFÍA AÉREA DE VUELO AMERICANO 1956-1957.....	32
FIGURA 19.	FOTOGRAFÍAS AÉREAS DE FOTOGRAMAS NACIONAL 1980-1986.....	34
FIGURA 20.	FOTOGRAFÍA AÉREA DE SIGPAC 1997-2003.....	36
FIGURA 21.	FOTOGRAFÍA AÉREA DE PNOA 2006.....	38
FIGURA 22.	FOTOGRAFÍA AÉREA DE PNOA 2023.....	40
FIGURA 23.	PARCELAS 1 Y 2 DESDE EL LÍMITE OESTE .....	42
FIGURA 24.	EDIFICACIÓN EN RUINAS EN LA PARCELA 3 .....	43
FIGURA 25.	PARCELA 4 DESDE EL LÍMITE ESTE.....	43
FIGURA 26.	PARCELA 5 DESDE EL LÍMITE OESTE .....	44
FIGURA 27.	PARCELA 5 DESDE EL LÍMITE ESTE.....	44
FIGURA 28.	PARCELA 5 DESDE LE LÍMITE OESTE .....	45
FIGURA 29.	PARCELA 6 DESDE EL LÍMITE OESTE .....	45
FIGURA 30.	PARCELA 7 DESDE EL LÍMITE OESTE .....	46
FIGURA 31.	EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 8.....	46
FIGURA 32.	EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 8.....	47
FIGURA 33.	PARCELAS 9, 10 Y 11 DESDE EL NORESTE.....	47
FIGURA 34.	PARCELAS 9, 10 Y 11 DESDE EL NORTE .....	48
FIGURA 35.	HOJAS DE LOS OLMOS LOCALIZADOS EN LAS PARCELAS 9, 10 Y 11. ....	<b>¡ERROR!</b>
<b>MARCADOR NO DEFINIDO.</b>		
FIGURA 36.	POSTE LOCALIZADO EN EL EXTREMO NORESTE DE LA PARCELA 11. ....	48
FIGURA 37.	PLAZA DE SAN JUAN.....	49
FIGURA 38.	PLAZA DE SAN JUAN.....	49
FIGURA 39.	ZONA 2 .....	51

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

Revisado: Rodrigo Avilés López 	Aprobado: Guillermo García de Polavieja 
Revisiones:	04/09/2025 – Versión inicial

**PROPIEDAD INTELECTUAL**

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

**DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

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

## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

El presente documento recoge los resultados y conclusiones de la primera fase del **Estudio de caracterización de la calidad ambiental del suelo** (caracterización preliminar) realizado por la consultoría técnica TMA<sup>1</sup> para la Modificación Puntual (MP) del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Parla.

El objeto principal de esta MP es la creación de una zona verde pública en el entorno de la calle Real.

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

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

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

## 2. METODOLOGÍA

Para la realización del presente estudio y con el fin de dar cumplimiento a la *Ley 1/2024, de 15 de enero, de Economía Circular 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.

---

<sup>1</sup> Tasvalor Medio Ambiente SL.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

- 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.

Esta metodología se inserta en la programación que se establece en la *Guía para la investigación de la calidad del suelo*<sup>2</sup>.

El ciclo de gestión de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid se estructura en varias fases que permiten una evaluación progresiva del estado del suelo. Este proceso puede llegar a tener tres fases: identificación, diagnóstico e intervención.

El proceso comienza con la **identificación** del emplazamiento a diagnosticar.

Después comienza la fase de **diagnóstico**, que consta de dos etapas: la investigación preliminar y la investigación detallada.

La investigación preliminar comienza con una caracterización inicial, que incluye el estudio histórico del uso del suelo, el estudio del medio físico, inspecciones visuales del lugar y la elaboración de un modelo conceptual inicial. Si se detectan indicios de afección, se procede a evaluar si existe una vulnerabilidad alta. En caso contrario, se da por finalizado el proceso.

Cuando se confirma una afección significativa, se avanza hacia la caracterización analítica, donde se realizan tomas de muestras y análisis químicos. Si los resultados indican la existencia de una contaminación significativa, se continúa con una investigación detallada.

La investigación detallada consiste en una caracterización exhaustiva, durante la cual se revisa el modelo conceptual, se amplía la toma de muestras, se hacen análisis más exhaustivos (químicos y de riesgo), y

---

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

se determina si el riesgo es aceptable. Si el riesgo no es aceptable, se definen los objetivos de recuperación y se inicia la fase de intervención.

La **intervención** contempla una caracterización complementaria, con ensayos de campo, análisis adicionales, ensayos de tratabilidad y pruebas piloto. A partir de estos datos, se realiza una evaluación de alternativas de recuperación, que da paso al proyecto de recuperación, el cual incluye un proyecto técnico, un estudio de impacto ambiental y un plan de control y seguimiento.

Finalmente, se ejecutan las acciones de recuperación y se implementa el plan de control y seguimiento, con lo cual se concluye el proceso.

El presente estudio corresponde a la fase de diagnóstico, investigación preliminar y caracterización inicial.

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO. FASE I - CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR

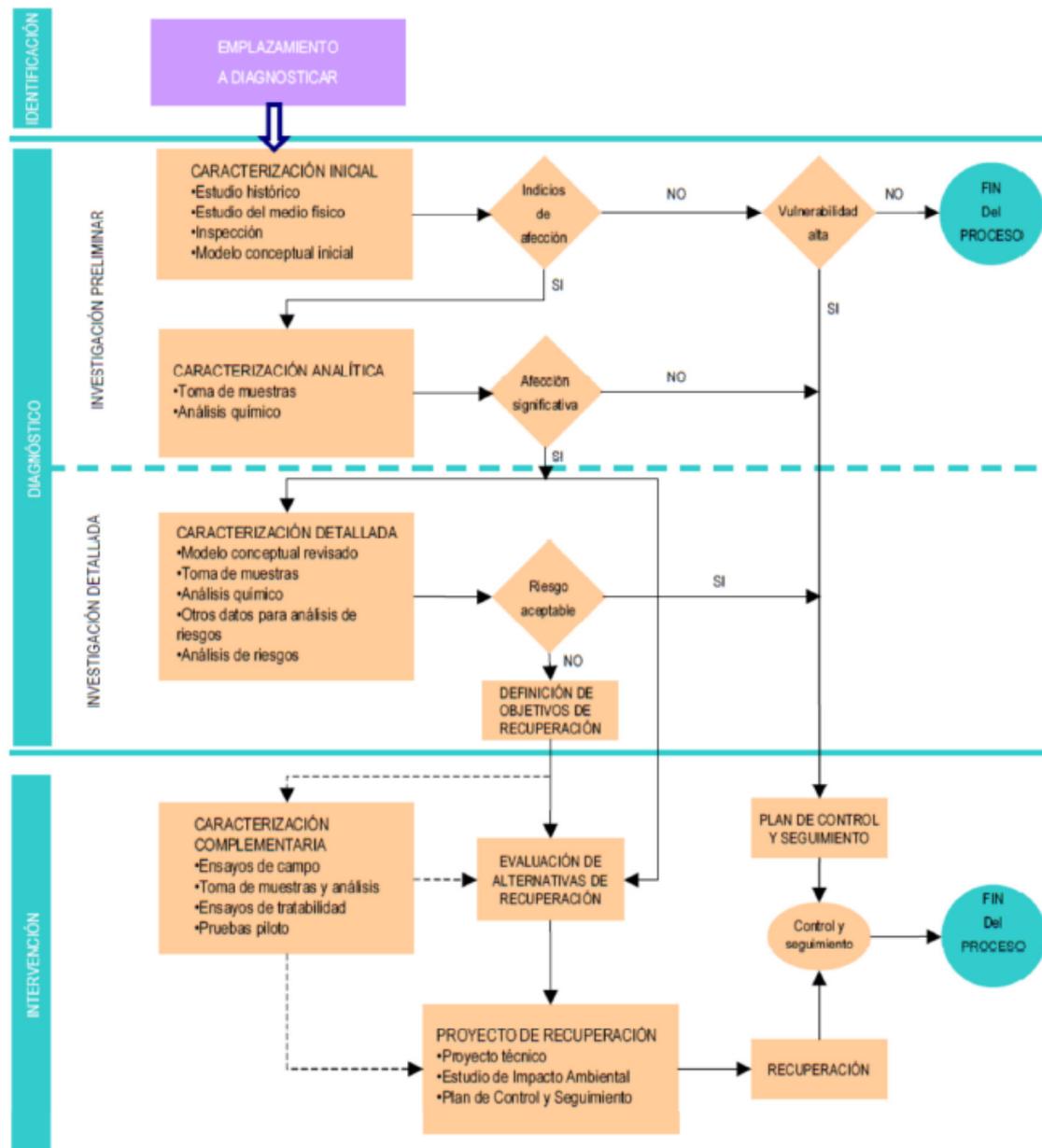


Figura 1. Esquema general de gestión de suelos contaminados en la Comunidad de Madrid. Fuente: "Guía para la investigación de la calidad del suelo". Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.

### 3. NORMATIVA DE REFERENCIA

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

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

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

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

## **4. ÁMBITO DE ESTUDIO**

### **4.1. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL**

El municipio de Parla se localiza en la comarca Sur de la Comunidad de Madrid, a unos 22 km de la capital. El municipio linda con los siguientes municipios:

- **Al norte:** con Fuenlabrada (Madrid).
- **Al oeste:** con Humanes de Madrid (Madrid) y Griñón (Madrid).
- **Al sur:** con Torrejón de la Calzada (Madrid) y Torrejón de Velasco (Madrid).
- **Al este:** con Pinto (Madrid).

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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



*Figura 2. Ubicación del ámbito respecto al propio municipio y los colindantes. Elaboración propia sobre datos del MITERD.*

El ámbito de la modificación puntual se compone de dos zonas diferentes, una en el casco urbano, donde se propondrá la creación de la zona verde, objeto principal de este documento, y otra, procedente del desarrollo urbanístico del PAU-4 “Leguario Sur”, donde se reubicarán los derechos edificatorios de las parcelas actualmente con uso residencial, de la zona de casco.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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



*Figura 3. Delimitación de los dos sub-ámbitos o zonas de actuación de la Modificación Puntual.  
Elaboración propia sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.*

Las coordenadas UTM (ETRS89) en las que se encuadran las dos zonas del ámbito son las siguientes:

<b>Coordenadas UTM</b>				
	<b>Zona 1</b>		<b>Zona 2</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
Máx.	434.557	4.454.510	433.954	4.453.451
Mín.	434.433	4.454.369	433.850	4.453.345

*Tabla 1. Coordenadas de localización del ámbito de estudio.*

**Zona 1: Zona del Casco Urbano**

La zona 1, se sitúa en el centro histórico de Parla, en torno a la calle Real y la plaza de San Juan, con una superficie total de **5.595 m<sup>2</sup>**. Se trata de un espacio estratégico en el corazón del municipio, frente a la iglesia Nuestra Señora de la Asunción y próximo al Ayuntamiento, con conexión directa a la red de transporte público a través del tranvía urbano.



Figura 4. Zona 1. Elaboración propia sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

La zona 1 queda delimitada por suelo urbano consolidado, en mayor detalle:

- **Al norte:** por la manzana residencial que delimita al norte la plaza San Juan.
- **Al oeste:** por la calle Real, principal eje del municipio y por donde circula el tranvía.
- **Al sur:** por manzana residencial.
- **Al este:** por la calle Dos Hermanas en su tramo norte, la calle Carolina Coronado en el tramo central y, más al sur, por más edificaciones residenciales.

Catastralmente, además del suelo no incluido como parcela (dominio público), la zona 1 se compone de 11 parcelas, todas ellas calificadas con uso residencial, con las características siguientes:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

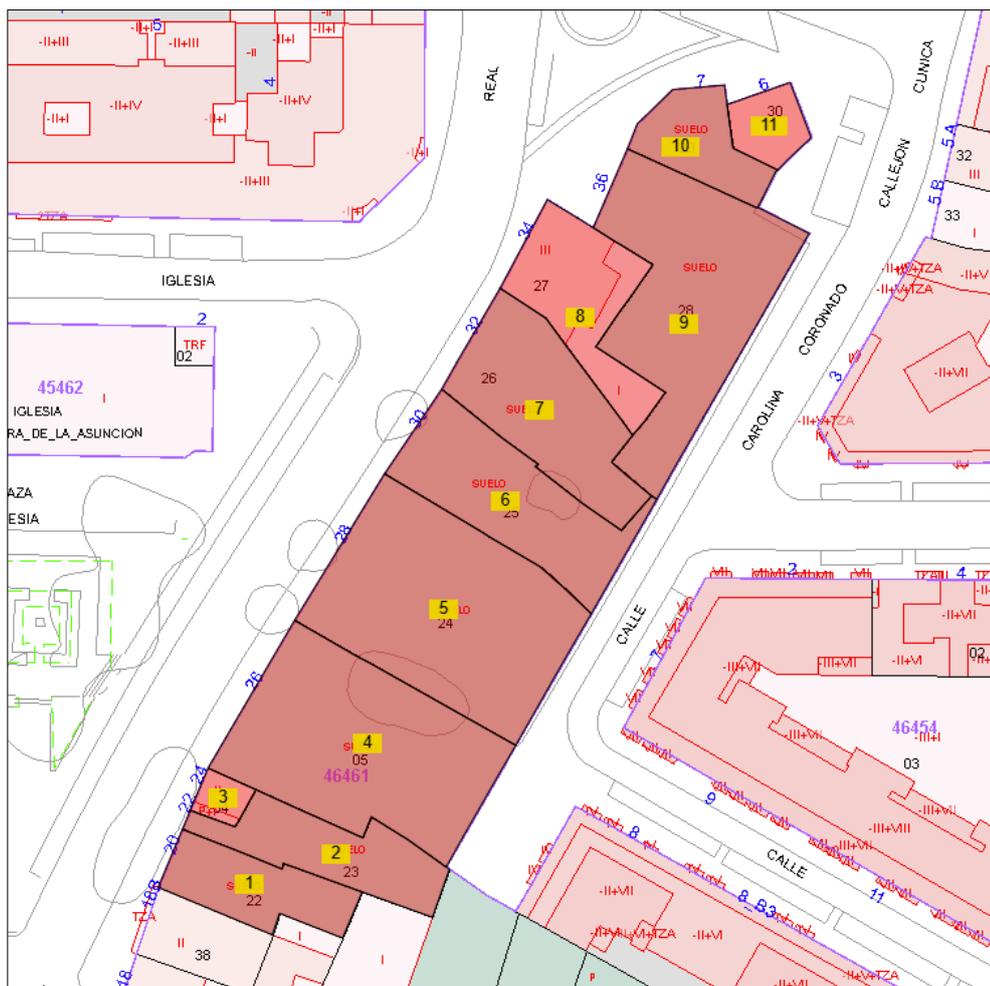


Figura 5. Localización de las parcelas en plano catastral. Fuente: Memoria de información de la MP.

Nº	Dirección	Referencia Catastral	Superficie catastral
1	Calle Real, 20	4646122VK3544N0001QM	171 m <sup>2</sup>
2	Calle Real, 22	4646123VK3544N0001PM	210 m <sup>2</sup>
3	Calle Real, 24	4646134VK3544N0001DM	34 m <sup>2</sup>
4	Calle Real, 26	4646105VK3544N0001JM	595 m <sup>2</sup>
5	Calle Real, 28	4646124VK3544N0001LM	638 m <sup>2</sup>
6	Calle Real, 30	4646125VK3544N0001TM	332 m <sup>2</sup>
7	Calle Real, 32	4646126VK3544N0001FM	339 m <sup>2</sup>
8	Calle Real, 34	4646127VK3544N0001MM	241 m <sup>2</sup>
9	Calle Real, 36	4646128VK3544N0001OM	553 m <sup>2</sup>
10	Plaza de San Juan, 7	4646129VK3544N0001KM	140 m <sup>2</sup>
11	Plaza de San Juan, 6	4646130VK3544N0001MM	73 m <sup>2</sup>
Total parcelas privadas			3326 m <sup>2</sup>

Tabla 2. Superficie y referencia catastral de las parcelas incluidas en la zona 1. Fuente: Memoria de información de la MP.

**Zona 2: Parcela PAU-4 "Leguario Sur"**

La zona 2 se ubica al sur del casco urbano de Parla, con una superficie de **5.240,7 m<sup>2</sup>**, en el interior de la trama de reciente urbanización del PAU-4 "Leguario Sur". La parcela pertenece a un suelo clasificado como sistema general de equipamiento hospitalario aún no desarrollado, actualmente sin función específica y utilizada como aparcamiento en superficie.



Figura 6. Zona 2. Elaboración propia sobre ortofoto de máxima actualidad del PNOA.

La zona 2 queda delimitada por:

- **Al noreste:** por la calle Eduardo Chillida.
- **Al noroeste:** por la calle Toledo.
- **Al sureste:** por la calle Pablo Gargallo.
- **Al suroeste:** por un área residencial consolidada del propio desarrollo.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

Por la calle Real, discurre el tranvía urbano, infraestructura implantada en 2007 que conecta con la red de autobuses interurbanos en la estación Bulevar Sur. En el lateral de la zona se localiza la parada “Iglesia centro”, lo que garantiza una alta accesibilidad mediante transporte público.

La zona 2 se destina actualmente a aparcamiento en superficie, con una capacidad total de 368 plazas. En su entorno inmediato se localizan residencias colectivas y equipamientos asistenciales.

El estado actual del emplazamiento se describe en mayor profundidad en el apartado 8 del presente informe sobre reconocimiento de campo.

## **5. PROPUESTA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

#### **OBJETIVOS**

La necesidad de crear nuevos espacios libres públicos que resuelvan el déficit que, al igual que ocurre con la gran mayoría de municipios, sufre el casco urbano de Parla, junto con la oportunidad que supone la existencia de una importante bolsa de suelo **vacante** en una localización estratégica del casco urbano, motiva la iniciativa del Ayuntamiento de Parla de promover la presente modificación puntual del Plan General, **cuyo objeto principal es la creación de una nueva zona verde pública en la calle Real.**

Por otra parte, y debido a la innecesidad de mantener la categoría de uso *Hospitalario* (sanitario) en el equipamiento de sistema general del PAU-4, al haberse construido en el año 2006 el Hospital Universitario Infanta Cristina, se propondrá **el cambio de categoría del equipamiento en el suelo de la zona 2 que mantiene esa calificación, manteniéndolo con un uso de equipamiento *genérico* que permita al Ayuntamiento disponer del suelo en función de las necesidades que puedan surgir en cada momento. El resto de la manzana de la zona 2 pasará a acoger el uso residencial que se traslada desde la zona 1.**

#### **CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Para lograr estos objetivos, resulta necesario tramitar una modificación del planeamiento general, al estar calificado el suelo donde se prevé la materialización del espacio libre con uso residencial y tener la parcela de equipamiento la consideración de Red General (y por ello tratarse de una determinación de carácter estructurante).

Se propone la modificación del uso de las parcelas de titularidad privada del casco urbano, calificándose el suelo, en parte como Red Local de Servicios Urbanos (viarío público) y en parte como Red General de

Zona Verde, y la reubicación de estos derechos edificatorios calificando a su vez parte (la misma superficie) de una parcela cuyo uso actual es el de equipamiento, como residencial.

La consideración de la parcela del PAU-4 como Red General posibilita su reubicación, desde un área homogénea en que resulta innecesaria, a otra área homogénea claramente deficitaria de espacios libres públicos, sin provocar por tanto con ello una reducción de las redes públicas locales en el área homogénea que conforma el PAU-4.

## **5.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

### **DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Actualmente, la zona 1 presenta una superficie calificada con uso residencial (zona amarilla de la figura 8), y la zona norte corresponde a viario y espacios libres (zona verde de la figura 8). La zona 2 está calificada como equipamiento hospitalario del PAU-4 (zona azul de la figura 10).

La Modificación Puntual del Plan General supone el traslado de parte del suelo actualmente calificado con uso residencial de la zona 1 (zona amarilla figura 8), a la manzana del PAU-4 (zona amarilla de la figura 11).

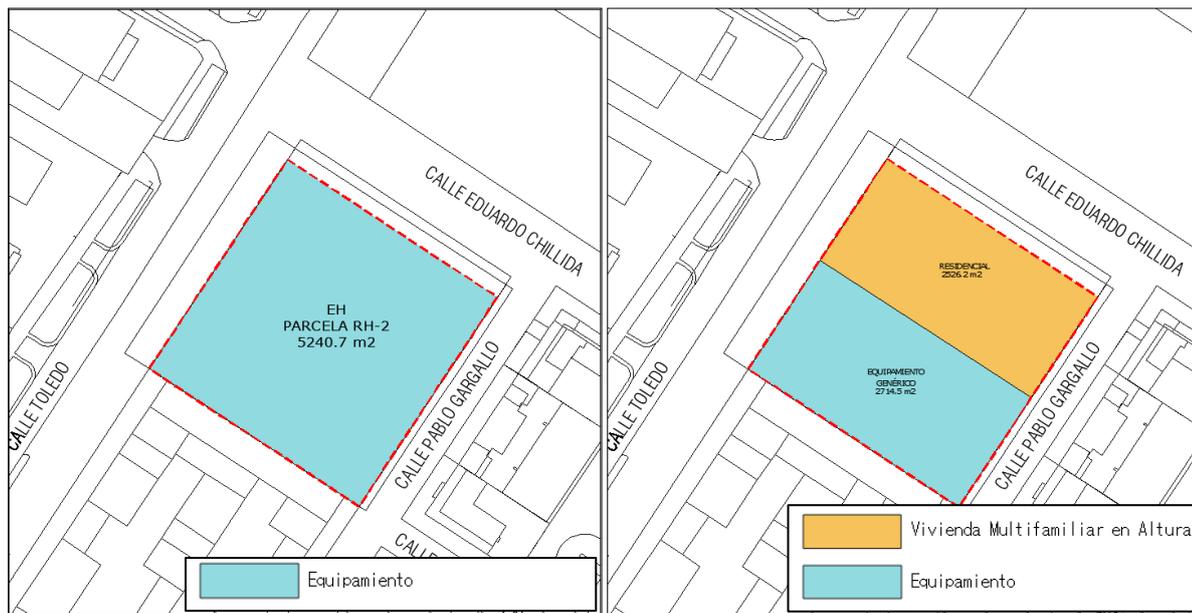
A su vez, parte del suelo actualmente calificado como equipamiento en el PAU-4 (zona azul de la figura 10) se traslada a la zona 1 (zona verde de la figura 9), alterando su calificación de *equipamiento* (ordenanza 7), a *zonas verdes y espacios libres* (ordenanza 8).

El suelo de la zona 1 que, con igual calificación (residencial de casco) se mantiene en su localización (zona amarilla de la figura 9), se incorpora en la modificación con objeto de incluirlo en el procedimiento de equidistribución que se realizará para el desarrollo de las determinaciones que se fijan en el presente documento.

Finalmente, el suelo que mantiene su calificación y se mantiene en la parcela del PAU-4 (zona azul en la figura 11), se incluye en la modificación puntual con objeto del cambio de clase de equipamiento, del actual uso hospitalario a un uso genérico, que permita al Ayuntamiento su uso en función de las necesidades de cada momento.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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



También se modifica la conexión viaria en la zona 1, de manera que se interrumpe la conexión entre la calle Dos hermanas y la calle Iglesia, y se da continuidad a la calle Domingo Malagón hasta la calle Iglesia atravesando la zona 1, una conexión mucho más directa y funcional (figuras 12 y 13).

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO. FASE I - CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR

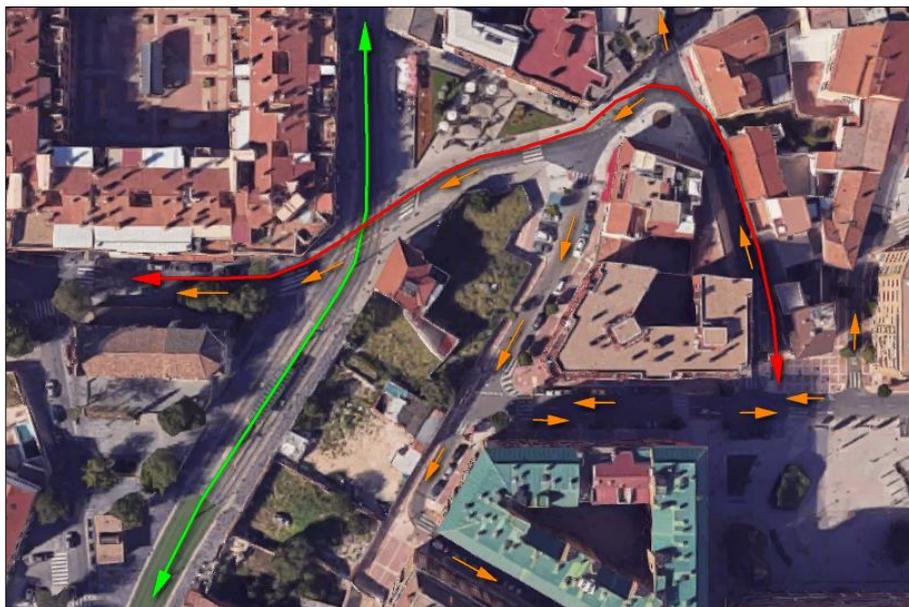


Figura 12. Conexión actual de la calle Dos Hermanas con calle de la Iglesia. Fuente: Memoria justificativa de la ordenación adoptada de la MP.

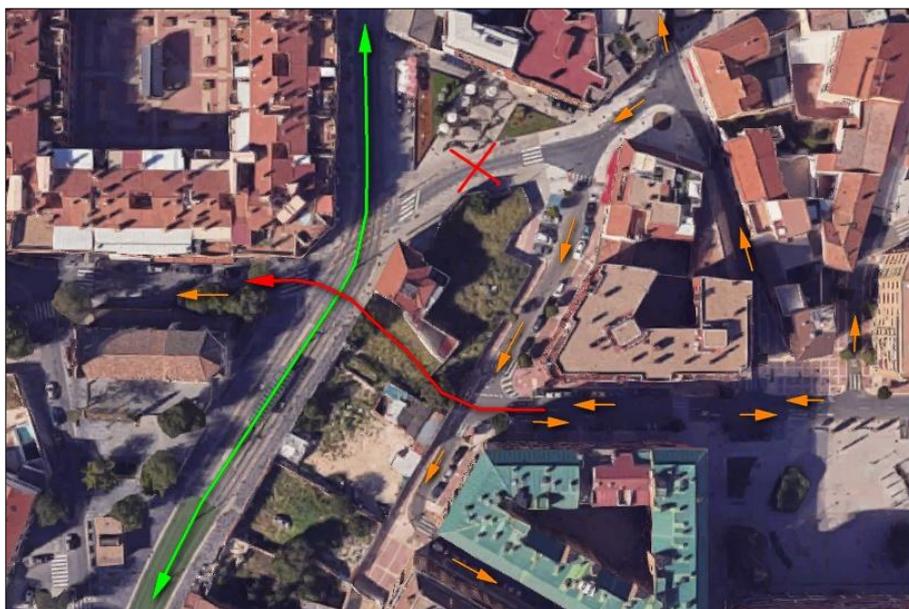


Figura 13. Conexión propuesta de la calle Domingo Malagón con calle de la Iglesia. Fuente: Memoria justificativa de la ordenación adoptada de la MP.

#### CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En los cuadros siguientes se indican las superficies y edificabilidades de los suelos incluidos en la modificación puntual, en su estado inicial y modificado.

**Estado Inicial**

<b>ZONA 1</b>			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial	3.444 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.749 m <sup>2</sup>
Espacio libre	2.151 m <sup>2</sup>		
<b>Total Zona 1</b>	<b>5.595 m<sup>2</sup></b>		<b>7.749 m<sup>2</sup></b>
<b>ZONA 2</b>			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Equipamiento Hosp.	5.240,7 m <sup>2</sup>		
<b>Total Zona 2</b>	<b>5.240,7 m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL AMBITO MP</b>	<b>10.835,7 m<sup>2</sup></b>		<b>7.749,00 m<sup>2</sup></b>

Tabla 3. Cuadro de superficies y edificabilidad en el estado inicial. Fuente: Memoria justificativa de la ordenación adoptada de la MP.

**Estado modificado**

<b>ZONA 1</b>			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial 1	917,8 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.065,05 m <sup>2</sup>
Espacio libre 1	1.285 m <sup>2</sup>		
Espacio libre 2	2.343 m <sup>2</sup>		
Viario público	1.049,2 m <sup>2</sup>		
<b>Total Zona 1</b>	<b>5.595 m<sup>2</sup></b>		<b>2.065,05 m<sup>2</sup></b>
<b>ZONA 2</b>			
Manzana	Superficie	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad
Residencial 1	2.526,2 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.683,95 m <sup>2</sup>
Equipamiento	2.714,5 m <sup>2</sup>		
<b>Total Zona 2</b>	<b>5.240,7 m<sup>2</sup></b>		<b>5.683,95 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL AMBITO MP</b>	<b>10.835,7 m<sup>2</sup></b>		<b>7.749,00 m<sup>2</sup></b>

Tabla 4. Cuadro de superficies y edificabilidad en el estado modificado. Fuente: Memoria justificativa de la ordenación adoptada de la MP.

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

### 6.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El ámbito de estudio se sitúa en la zona GEODE Z24200, dentro de la submeseta meridional o Cuenca del Tajo, en el sector sur de la Comunidad de Madrid. Como se ha mencionado anteriormente se tratan dos zonas.

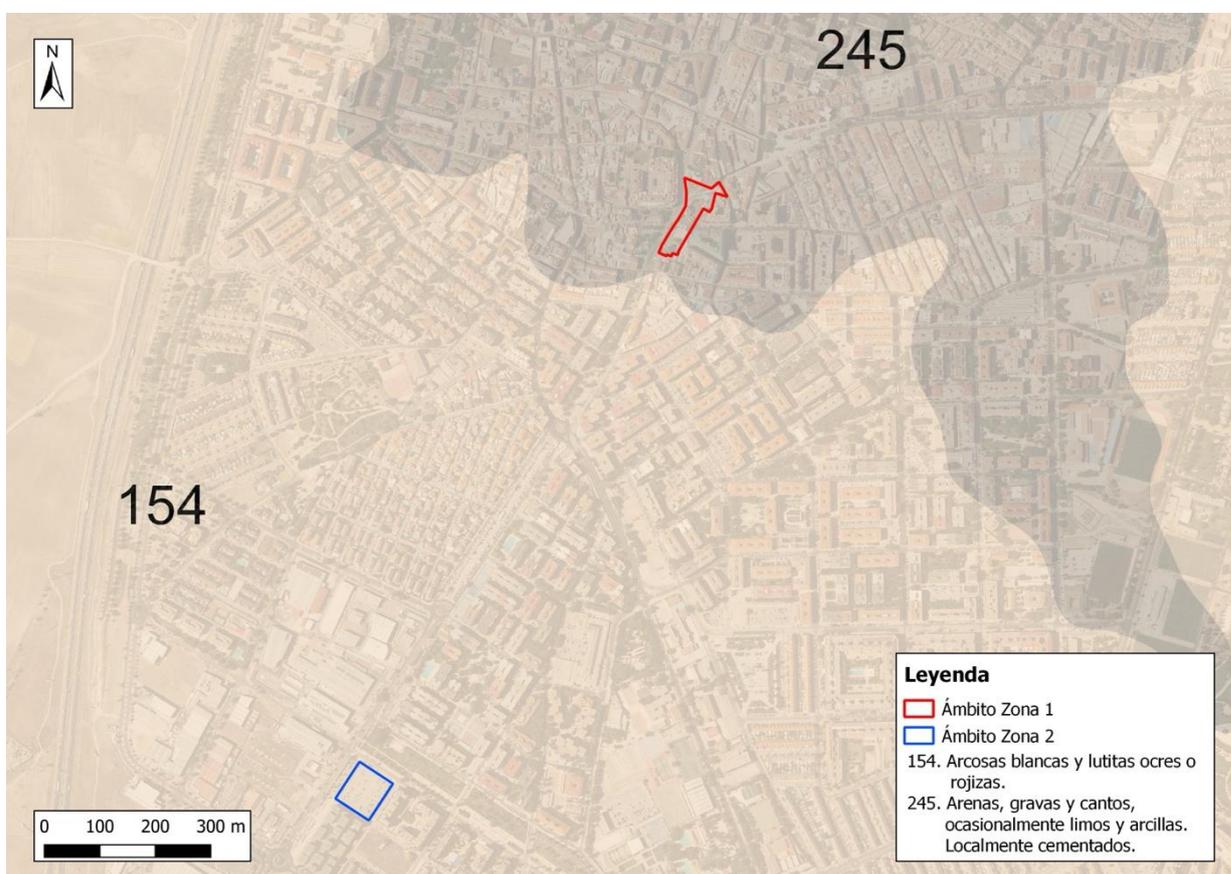
La zona 1 se asienta sobre depósitos asignados a la unidad geológica 245, constituidos por arenas, gravas y cantos, acompañados ocasionalmente por niveles de limos y arcillas. Localmente, estos materiales aparecen cementados. Se trata de sedimentos cuaternarios, de edad Pleistoceno superior, que

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

responden a dinámicas fluviales y procesos aluviales vinculados a fases de encauzamiento y sedimentación episódica en antiguos sistemas de llanura de inundación y terrazas. La presencia de facies gruesas con cantos y bloques indica la participación de corrientes de cierta energía, mientras que los niveles finos reflejan episodios de calma hidrodinámica o de sedimentación en ambientes más alejados del cauce principal.

Por su parte, la zona 2 se corresponde con la unidad geológica 154, formada por arcosas blancas y lutitas ocre o rojizas, cuya edad se enmarca en el Aragoniense superior (Mioceno medio). Estas arcosas se caracterizan por el predominio de arenas feldespáticas de granulometría media a gruesa, con intercalaciones de lutitas que presentan tonalidades rojizas u ocre, relacionadas con procesos de oxidación y pedogénesis. Su origen se asocia a sistemas fluviales de tipo trenzado (braided), integrados en abanicos aluviales que evolucionaban hacia zonas más periféricas de la cuenca.



*Figura 14. Unidades litológicas del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir de datos del Instituto Geológico y Minero de España.*

## **TOPOGRAFÍA**

El ámbito de estudio se encuentra en el núcleo urbano de Parla y presenta un relieve suave, favorecido por haberse edificado en su día sobre terrenos propios de la llanura aluvial de la Cuenca del Tajo.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

La zona 1 se encuentra en el casco histórico de Parla y corresponde a un área completamente urbanizada. El relieve es prácticamente plano, con altitudes entre los 646 y 648 m, y la pendiente general es muy reducida, predominando valores inferiores al 5 %. En conjunto, se trata de un entorno urbano homogéneo.

La zona 2, también urbana, presenta altitudes ligeramente más bajas, entre 632 y 633 m, lo que la sitúa unos 15 metros por debajo de la zona 1. El relieve aquí es aún más homogéneo, con pendientes dominadas por valores inferiores al 5 %, y con un suave descenso en dirección sur. La ausencia de variaciones significativas confirma que se trata de un espacio de topografía llana, propio de superficies urbanizadas sobre antiguos depósitos sedimentarios.

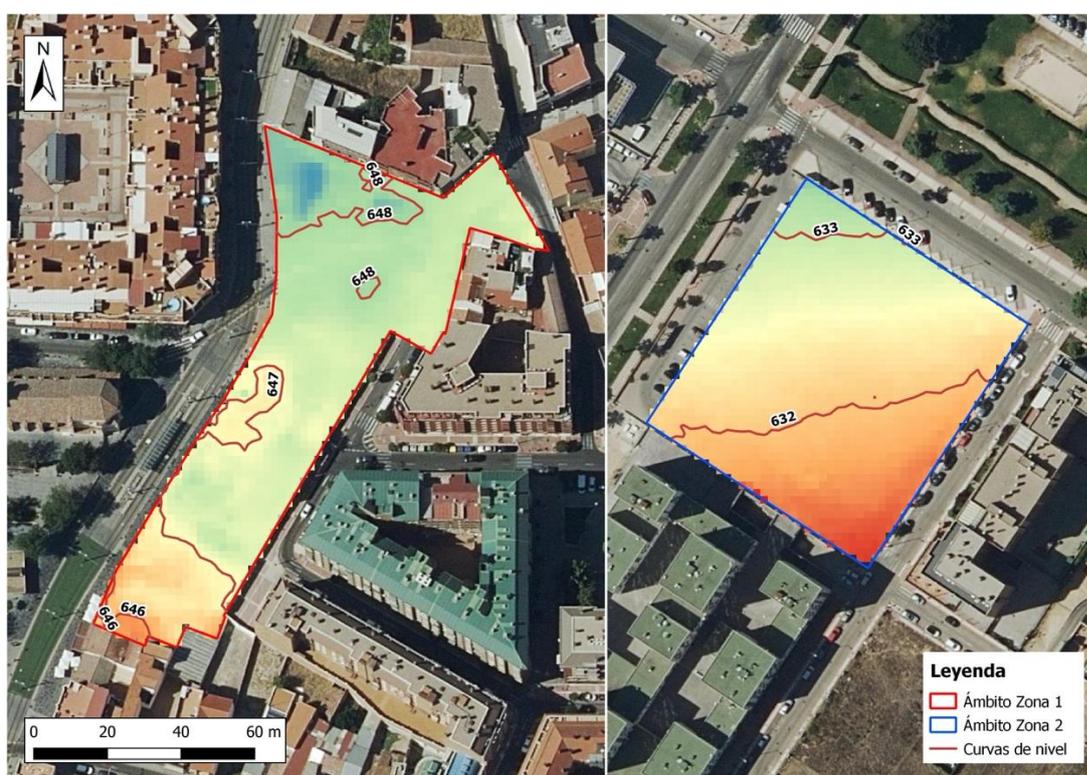


Figura 15. Altitudes del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir de MDT02 y BTN25 del CNIG.

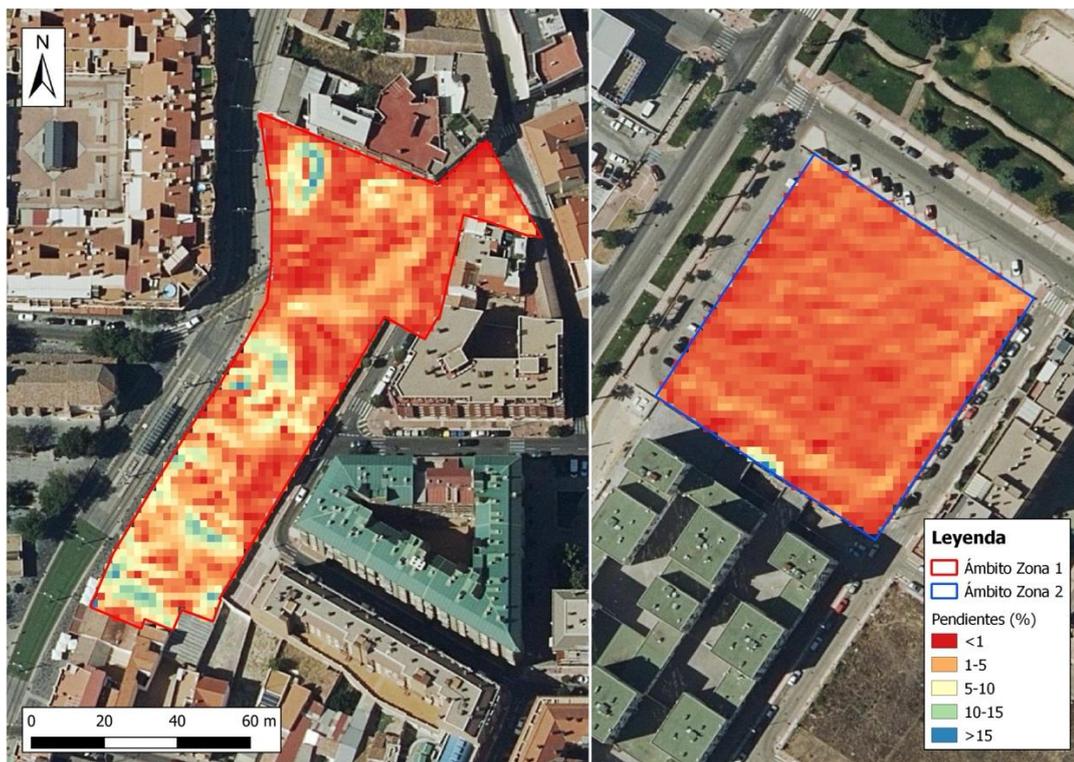


Figura 16. Pendientes del ámbito de estudio. Elaboración propia a partir de MDT02 y BTN25 del CNIG.

## 6.2. EDAFOLOGÍA

Según la clasificación de la FAO, los suelos originales del ámbito de estudio corresponden en general a luvisoles (tipo LV9, grupo LVk). Este tipo de suelos se caracteriza por tener una cierta acumulación de arcillas en profundidad, lo que les da buena capacidad para retener agua y nutrientes. Por ello, tradicionalmente han tenido un uso agrícola.

Si se atiende a la clasificación de la *Soil Taxonomy*<sup>3</sup>, se observa una diferencia entre las dos zonas:

- En la zona 1, el suelo está catalogado como suelo urbano. Esto significa que sus características naturales han sido muy modificadas por la urbanización, la construcción y el sellado del terreno. En la práctica, el perfil natural del suelo se ha perdido y ha sido sustituido por un terreno alterado y profundamente transformado por la acción humana.
- En la zona 2, el suelo original corresponde al grupo de los Alfisols, concretamente del suborden Xeralfs. Sin embargo, esta clasificación está desactualizada, al tratarse de un suelo urbano.

<sup>3</sup> Soil Survey Staff. (1999). *Soil Taxonomy: A Basic System of Soil Classification for Making and Interpreting Soil Surveys* (2.ª ed.). U.S. Department of Agriculture, Natural Resources Conservation Service, Agricultural Handbook 436.

### 6.3. HIDROGEOLOGÍA

El emplazamiento, se localiza en la Unidad Hidrogeológica (UH 03.05), denominada *Madrid-Talavera* definida por la Confederación Hidrográfica del Tajo y forma parte de la denominada cuenca de Madrid, principalmente compuesta por sedimentos de edad terciaria y una pequeña área rellena por arenas y calizas del Cretácico Superior.

La UH 03.05 tiene una superficie de 6.300 km<sup>2</sup> y las descargas de agua se realizan principalmente a los ríos Henares (24 hm<sup>3</sup>), Jarama (30 hm<sup>3</sup>), Manzanares (23 hm<sup>3</sup>), Guadarrama (41 hm<sup>3</sup>), Alberche (30 hm<sup>3</sup>) y Tajo (126 hm<sup>3</sup>).

El sustrato de la UH Madrid-Talavera está constituido por materiales detríticos, alternando arenas, arcillas, limos, margas calizas y gravas del Terciario y Cuaternario, lo que confiere una permeabilidad media.

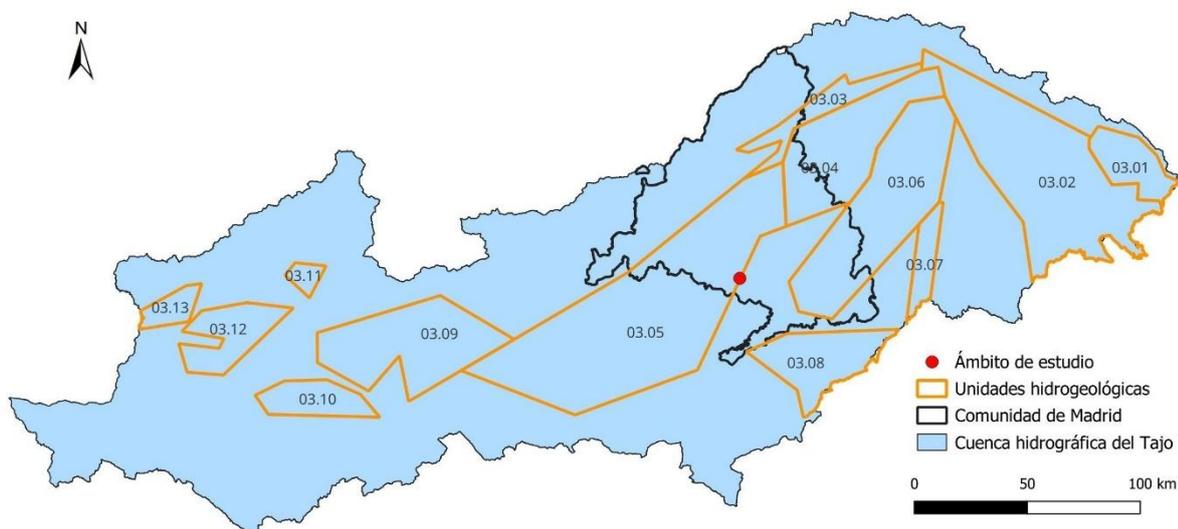


Figura 17. Unidades Hidrogeológicas de la Cuenca Hidrográfica del río Tajo. Elaboración propia sobre datos geográficos de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el Mapa Hidrogeológico de Madrid a escala 1:400.000 se ha comprobado que el ámbito de estudio se localiza sobre materiales sedimentarios en concreto arenas, gravas finas, arenas fangosas, bloques y arcillas asociadas a la red fluvial y permeable (figura 18).

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL SUELO. FASE I - CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR

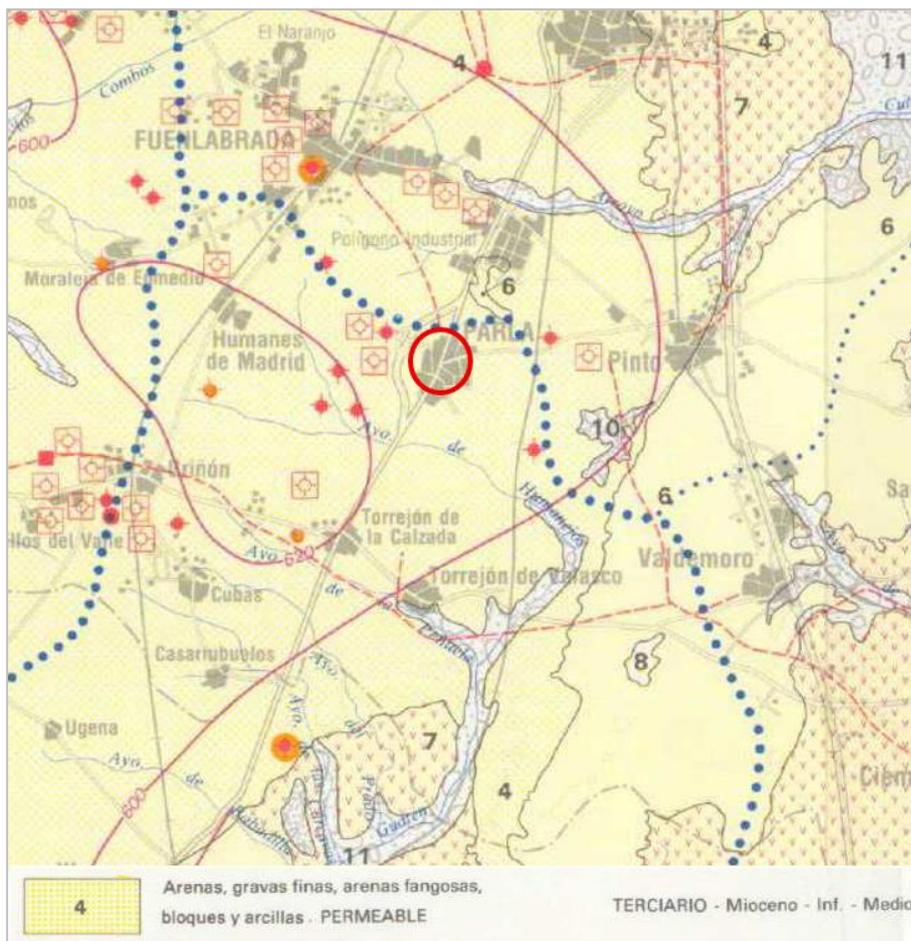


Figura 18. Ubicación del centro urbano de Parla sobre el Mapa Hidrogeológico de España 200k - Hoja 45 (MADRID)

## 6.4. HIDROLOGÍA

### HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El ámbito de estudio se encuentra ubicado en el núcleo urbano de Parla, en una zona carente de cursos de agua. Los cursos fluviales más próximos discurren por el sur del municipio, y son el Arroyo de Guatén, situado a una distancia aproximada de 1.800 m respecto a la zona 1 y 680 m respecto a la zona 2, y un arroyo sin denominación, afluente del Arroyo de Guatén, localizado a aproximadamente 1.370 m de la zona 1 y 780 m de la zona 2 (figura 19).



Figura 19. Hidrología superficial según datos oficiales del IGN.

## HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

Las masas de agua subterránea en la cuenca hidrográfica del río Tajo se distribuyen según las unidades hidrogeológicas definidas en el Plan Hidrológico de la cuenca. La distribución cartográfica a escala 1:500.000 de estas masas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid se muestra en la siguiente figura.

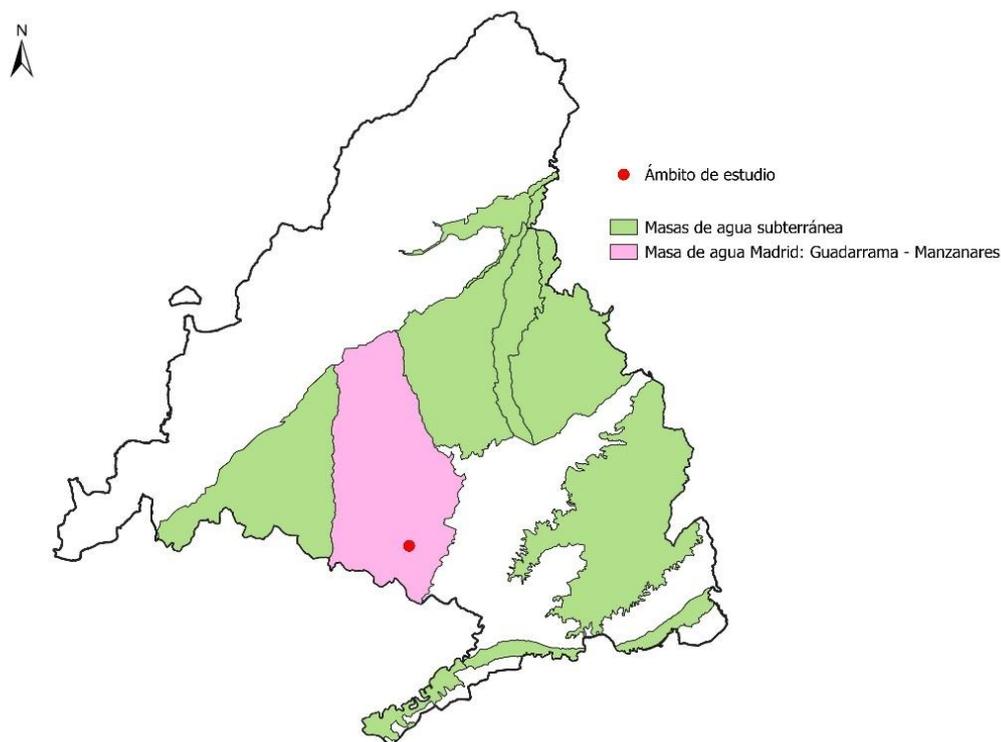


Figura 20. Masa de agua subterránea. Elaboración propia sobre datos geográficos de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La masa de agua subterránea sobre la que se ubica el ámbito de estudio es la **031.011 Madrid: Guadarrama – Manzanares**.

El conjunto de materiales de la masa sobre la que se encuentra el ámbito de estudio está constituido fundamentalmente por las formaciones detríticas intermedias y detríticas 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 lenticulares arenosos de dimensiones limitadas, de mayor permeabilidad, que están englobados en una matriz areno-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.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

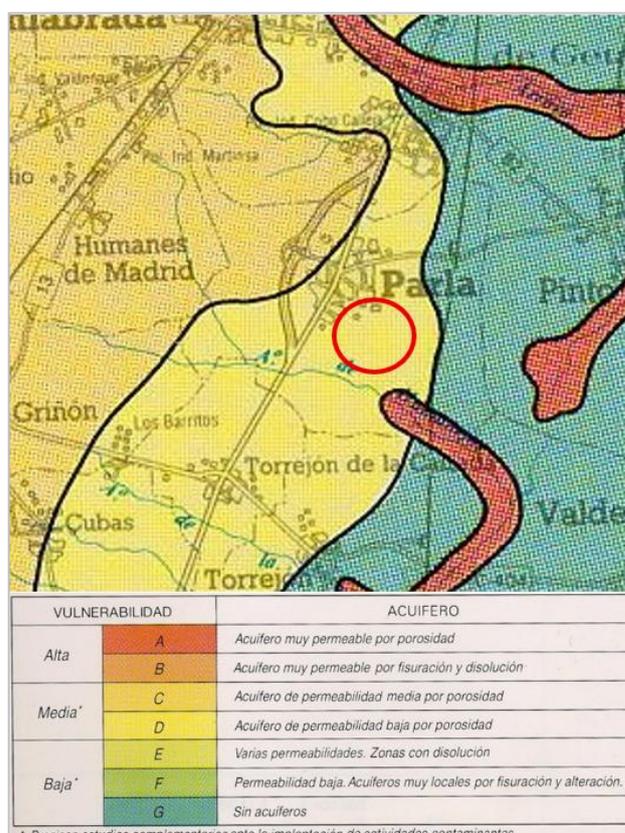
El muro de este acuífero lo constituye el zócalo cristalino que se sitúa a profundidad variable y que alcanza, según sondeos profundos, hasta 1.500-2.000 m en la parte oriental de la fosa del Tajo.

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)<sup>4</sup>.

**VULNERABILIDAD**

Respecto a la vulnerabilidad a la contaminación en el ámbito de estudio, según el *Mapa de Vulnerabilidad a la Contaminación de la Comunidad de Madrid* publicado por el IGME, la zona se encuentra clasificada como D, lo que indica un acuífero de permeabilidad baja por porosidad.

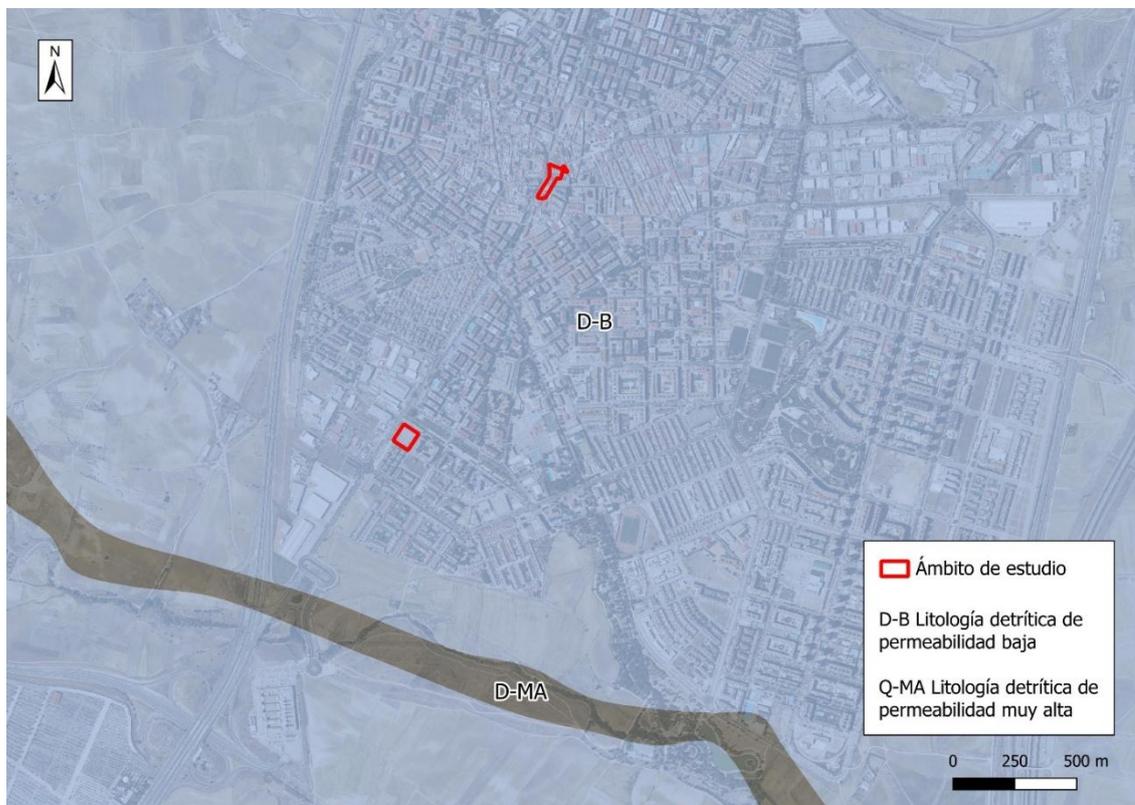


*Figura 21. Ubicación del ámbito de estudio sobre el Mapa de Vulnerabilidad a la Contaminación de la Comunidad de Madrid (IGME)*

<sup>4</sup> Estudio hidrogeológico de la cuenca hidrográfica del Tajo. Plan Nacional de Investigación de Aguas Subterráneas. IGME, 1981.

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

De acuerdo con la información recogida en el *Mapa de permeabilidad de España a escala 1:200.000* (figura 21), la permeabilidad de la zona de estudio es también baja, sobre una litología de tipo porosa.



*Figura 22. Permeabilidad del suelo en el ámbito de estudio. Elaboración propia sobre Mapa de permeabilidad de España a escala 1:200.000.*

En conclusión, la baja permeabilidad de los materiales sedimentarios determina que la vulnerabilidad del ámbito de estudio frente a la contaminación se clasifique como baja.

Por otra parte, el ámbito de estudio no se localiza en una zona vulnerable a la contaminación de nitratos.

## **7. ESTUDIO HISTÓRICO**

El estudio histórico permite determinar la evolución del terreno y las actividades llevadas a cabo en el emplazamiento para detectar la presencia de posibles focos históricos de contaminación.

Se ha procedido a la interpretación de cinco ortofotografías aéreas comenzando en la mitad del siglo pasado y terminando por la más actual del 2023, tratando de identificar la aparición histórica de actividades potencialmente contaminantes. Para este análisis se tendrá en cuenta tanto el interior del ámbito como la evolución de su entorno.

AÑO 1956

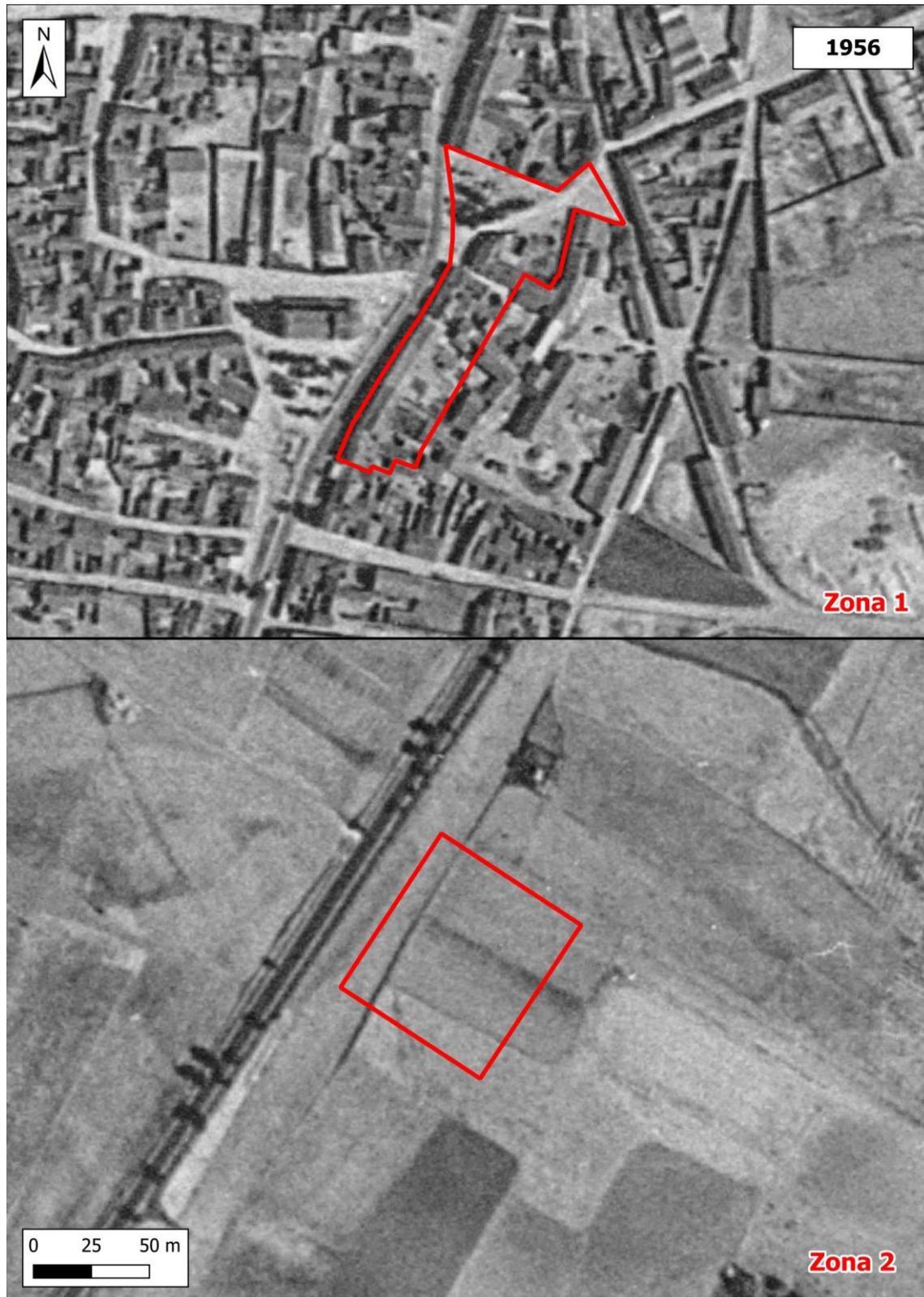


Figura 23. Fotografía aérea de Vuelo Americano 1956-1957.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

En 1956, Parla presentaba un marcado carácter rural, con un casco histórico ya consolidado en torno a un eje principal que recorría el municipio de norte a sur, correspondiente al actual trazado de la Calle Real y la Calle de Toledo y por tanto de la Zona 1. En torno al núcleo urbano, las tierras circundantes se encontraban destinadas principalmente a usos agrícolas, configurando un paisaje de carácter rural.

En las inmediaciones de la **zona 1** se identifican elementos aún reconocibles en la actualidad, como la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y la calle Iglesia, situadas al oeste, la plaza de San Juan al norte, y la calle Dos Hermanas al noroeste. Aún no existían las calles Carolina Coronado ni Domingo Marañón, lo que confería al entorno una parcelación distinta, con manzanas de mayor tamaño. Tampoco se encontraba presente el trazado del tranvía por la actual Calle Real. Dentro del ámbito de la zona 1 se observa una manzana densamente edificada, en la que ya se encontraba la única edificación que permanece en la actualidad, en el número 34 de la Calle Real.

La **zona 2**, ubicada al este del eje principal del casco urbano (la actual calle Toledo), se encontraba en un entorno totalmente rural. Tanto esta zona como su entorno inmediato formaban parte del borde sur del núcleo histórico y estaban compuestos exclusivamente por parcelas agrícolas, sin presencia de edificaciones ni de otras infraestructuras urbanas relevantes.

AÑO 1984

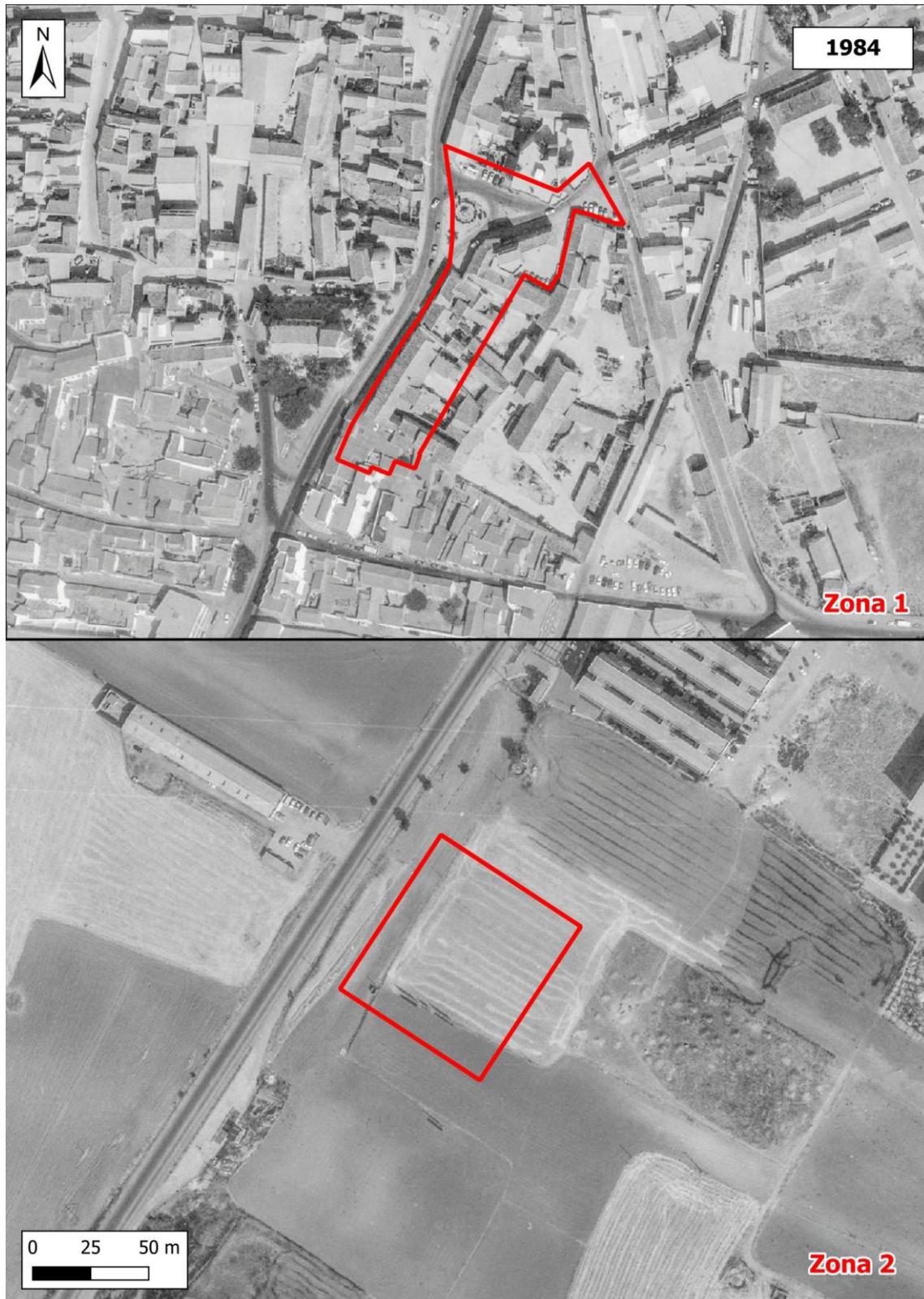


Figura 24. Fotografías aéreas de Fotogramas nacional 1980-1986.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

En 1984, Parla había experimentado un notable crecimiento urbano, con un importante aumento de construcciones residenciales en torno al casco histórico. El trazado de la actual carretera A-42 ya estaba definido, rodeando el núcleo urbano por el oeste.

En las inmediaciones de la **zona 1**, aún no se encontraban trazadas las actuales calles Carolina Coronado ni Domingo Malagón, y el tranvía tampoco estaba presente. En el interior de la zona 1 se identifica una rotonda en la plaza de San Juan, y un incremento en el número de edificaciones respecto a décadas anteriores, destacando al norte una construcción de mayor tamaño acompañada de una zona destinada a aparcamiento.

En las inmediaciones de la **zona 2** se identifican viviendas al noreste, y una nave industrial al noroeste, al otro lado de la actual calle Toledo. Sin embargo, tanto el ámbito de la zona 2 como su entorno inmediato conservaban aún un uso agrícola.

AÑO 2001

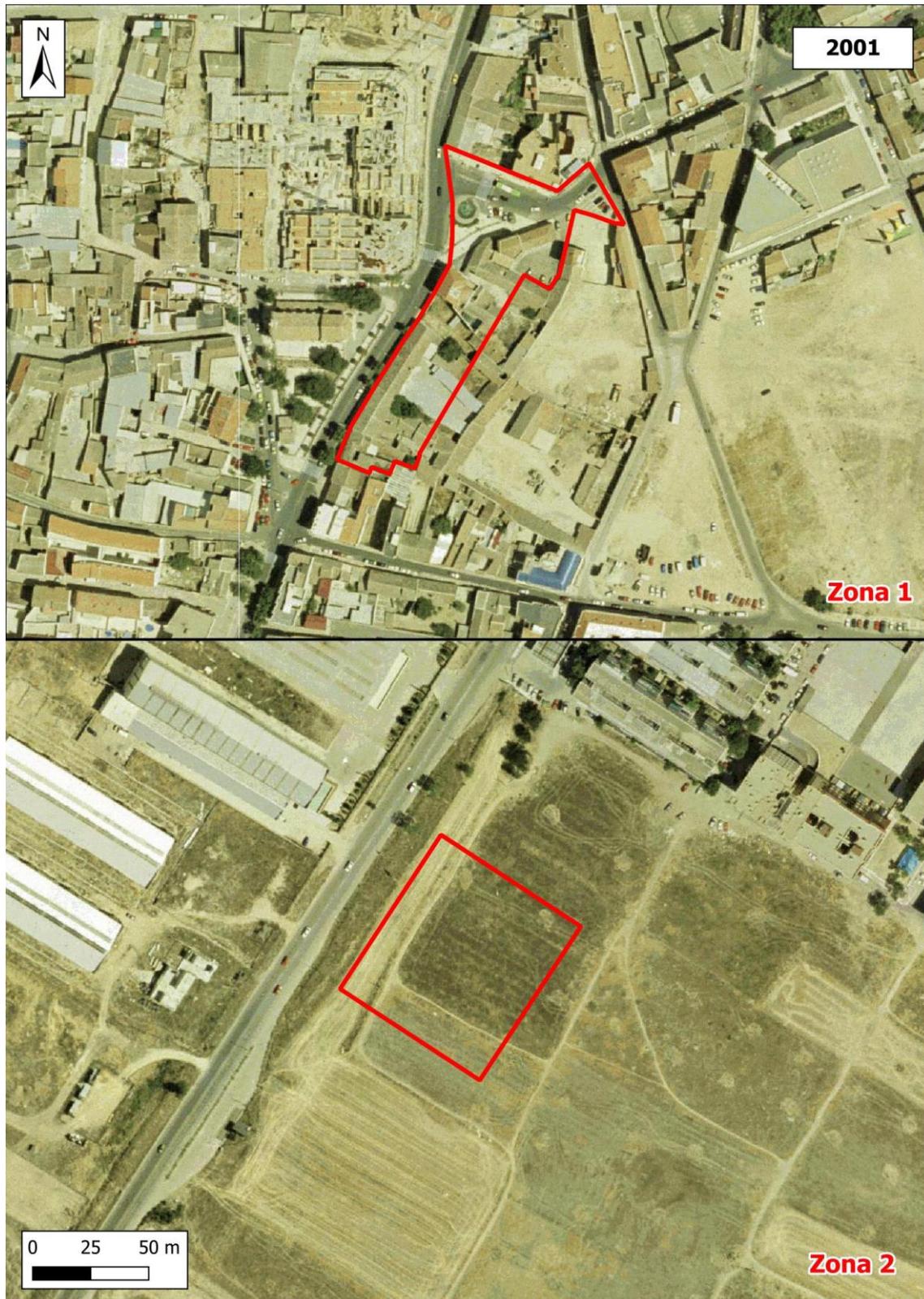


Figura 25. Fotografía aérea de SIGPAC 1997-2003.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

En 2001, el núcleo urbano de Parla continuaba expandiéndose de forma significativa. La Calle Real mostraba ya un mayor arbolado, aproximándose a su configuración actual, aunque el tranvía todavía no había sido implantado.

En las inmediaciones de la **zona 1**, al noroeste comenzaban a construirse las viviendas que permanecen actualmente, mientras que las calles Carolina Coronado y Domingo Malagón seguían sin estar trazadas. Al este de la zona 1, donde antes había un mayor número de edificaciones, se observaba ahora un espacio libre, lo que sugiere procesos de demolición. Dentro de la manzana que conforma el emplazamiento de la zona 1, se aprecia una reducción en el número de edificaciones en comparación con los años anteriores, apareciendo algunos claros entre las construcciones. Se mantenían aún el edificio situado al norte, el edificio que permanece hasta la actualidad (Calle real número 34) y otras edificaciones situadas al sur de este. Permanecían también la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y la rotonda de la plaza de San Juan.

En el entorno de la **zona 2**, se identifica un mayor grado de desarrollo, destacando un incremento del número de naves industriales al otro lado de la actual calle Toledo, configurando un polígono industrial que no permanece en la actualidad. El emplazamiento sigue destinado a uso agrícola.

AÑO 2006



Figura 26. Fotografía aérea de PNOA 2006.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

En 2006, el núcleo urbano de Parla seguía en crecimiento, principalmente hacia el sur. En el entorno de la zona 1 ya se distinguían los trazados de las calles Carolina Coronado y Domingo Malagón, consolidando los límites este de la manzana. Al noreste del ámbito se habían construido dos nuevas edificaciones entre las calles Dos Hermanas, Carolina Coronado y Domingo Malagón, y se iniciaba la construcción del edificio situado al sur de esta última. El edificio al noroeste de la zona 1, que se conserva actualmente, ya se encuentra finalizado. Al sur de la zona 1 se mantenían las mismas construcciones que en años anteriores. En la Calle Real podía verse en ejecución la infraestructura ferroviaria del tranvía, que sería inaugurado un año después.

En el interior de la **zona 1**, se ha eliminado la rotonda ubicada en la plaza de San Juan. En el interior de la manzana solo permanecen tres edificaciones: el edificio que se conserva en la actualidad en la parcela 8, una pequeña edificación en la parcela 11 y otra de mayor tamaño en la parcela 4. La parcela 9 se sigue utilizando como aparcamiento, mientras que en las parcelas 5 y 6 se identifican unos elementos que parecen ser contenedores de almacenamiento.

En la **zona 2** se ha completado la urbanización del viario actual de la PAU-4, y se ha iniciado la edificación de la manzana localizada al sureste del emplazamiento. En el interior de la zona 2 ha cesado el uso agrícola y se ha realizado una explanación de la manzana tras completarse la urbanización del viario. El interior del emplazamiento se encuentra aún vacío, sin uso aparente.

AÑO 2023



Figura 27. Fotografía aérea de PNOA 2023.

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

La última ortofoto disponible corresponde al año 2023, en la cual se aprecia la configuración actual del emplazamiento. Desde 2006, Parla ha experimentado un crecimiento urbano muy limitado. Se distingue con claridad el trazado del tranvía sobre la Calle Real, que discurre junto al límite occidental de la zona 1.

En el interior de la **zona 1**, concretamente en el entorno de la plaza de San Juan, situada en la parte norte del ámbito, se identifican dos pequeñas zonas verdes, así como algunas terrazas. También se observa con nitidez el trazado del viario de la plaza de San Juan, que discurre al sur de la plaza en dirección noreste-suroeste. En el extremo noreste de la zona se ha incorporado una jardinera circular en la intersección de las calles Dos Hermanas y San Juan.

En el interior de la manzana, únicamente permanece la edificación situada en la parcela 8. Las parcelas 1, 2, 4, 7, 9, 10 y 11 se encuentran vacantes y sin uso aparente; la parcela 3 está ocupada por unas ruinas de una antigua edificación; en la parcela 4 se localiza un coche estacionado y las parcelas 5 y 6 presentan algunas casetas aparentemente abandonadas. Las parcelas están delimitadas mediante vallado perimetral y se encuentran claramente separadas entre sí, excepto las parcelas 1, 2 y 3; 5 y 6; 9, 10 y 11, que están unidas. La mayor parte de las parcelas presentan cobertura vegetal espontánea, con algún ejemplar arbóreo aislado. El uso actual de las parcelas será objeto de identificación durante el reconocimiento de campo.

En cuanto a la **zona 2**, el entorno inmediato presenta un grado completo de urbanización. Limita al noreste con la Calle Eduardo Chillida, al sureste con la Calle Pablo Gargallo, al noroeste con la Calle Toledo, y al suroeste con un edificio residencial. El interior del ámbito está ocupado por un aparcamiento público pavimentado para cuyo desarrollo se ignora qué solución de planeamiento o licencia se obtuvo al no ser acorde con el planeamiento.

Durante el estudio histórico no se han detectado focos concretos potenciales de contaminación ni indicios de la presencia histórica de actividades potencialmente contaminantes del suelo según el Anexo I del Real Decreto 9/2005, en ninguna de las dos zonas.

## **8. RECONOCIMIENTO DE CAMPO**

El 27 de agosto de 2025 se llevó a cabo una visita de los dos emplazamientos, con el objetivo de reconocer y caracterizar las condiciones del terreno, así como identificar elementos relevantes para comprender tanto el estado actual como su evolución para alcanzar dicho estado. Asimismo, se procuró identificar con mayor cercanía indicios de contaminación o la presencia de actividades potencialmente

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

contaminantes, de las recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, o de indicios de la presencia de dichas actividades en el pasado.

**ZONA 1**

El ámbito de estudio se compone de 11 parcelas (figura 5) y de la Plaza de San Juan con sus inmediaciones, incluyendo la intersección de las calles Pinto, Dos Hermanas y San Juan. A excepción de la parcela 8, en la que se localiza la única edificación del emplazamiento, las parcelas se encuentran vacantes, con vegetación espontánea y residuos dispersos. La plaza constituye un espacio público con fuente, jardineras y zonas de sombra, asociado a los establecimientos próximos. A continuación, se detalla las características observadas en cada parcela y en la plaza, a partir del reconocimiento de campo.

***Parcelas 1, 2 y 3***

Las parcelas 1, 2 y 3 están unidas entre sí y delimitadas perimetralmente por muros, sin acceso libre. Las parcelas 1 y 2 presentan cobertura de vegetación espontánea. Son espacios sin uso aparente, y se han observado elementos abandonados, como sillas depositadas en la parcela 2. La parcela 3 está ocupada por una edificación en estado ruinoso, a cuyo interior no se pudo acceder (figura 29).



*Figura 28. Parcelas 1 y 2 desde el límite oeste*



*Figura 29. Edificación en ruinas en la parcela 3*

#### **Parcela 4**

La parcela 4 se encuentra en estado de abandono y sin uso definido. Presenta vegetación espontánea y en el suelo se identifican residuos dispersos, entre los que destacan una bicicleta y varias barras metálicas.



*Figura 30. Parcela 4 desde el límite este*

**Parcelas 5 y 6**

Las parcelas 5 y 6 no presentan separación física entre ellas. Se identifican varias casetas en aparente estado de abandono, localizadas en los extremos este (figura 31) y suroeste (figura 33). El suelo es desnudo en la zona sur y presenta vegetación espontánea en el norte. En todo el ámbito se observa la presencia de residuos, principalmente telas y electrodomésticos, lo que indica un estado de abandono (figura 31).



*Figura 31. Parcela 5 desde el límite oeste*



*Figura 32. Parcela 5 desde el límite este*



*Figura 33. Parcela 5 desde el límite oeste*



*Figura 34. Parcela 6 desde el límite oeste*

### **Parcela 7**

La parcela 7 está delimitada por muros, sin acceso posible al interior. Desde el exterior se observa vegetación espontánea, sin uso aparente. No se aprecian residuos en el suelo.



Figura 35. Parcela 7 desde el límite oeste

### Parcela 8

La parcela 8 alberga la única edificación del emplazamiento. Se trata de un edificio de tres plantas con uso residencial y comercial. En la planta baja se encuentra una joyería y la entrada a un garaje, mientras que las plantas primera y segunda están destinadas a vivienda. En el extremo sureste se localiza un patio interior, al que no se pudo acceder.



Figura 36. Edificación en la parcela 8



Figura 37. Edificación en la parcela 8

#### **Parcelas 9, 10 y 11**

Las parcelas 9, 10 y 11 conforman un único espacio sin separación física. El suelo está cubierto por vegetación espontánea de altura significativa, lo que indica un estado de abandono, y no se aprecian residuos en el suelo. Los límites norte y oeste presentan carteles publicitarios y en el extremo noreste se identifica un poste que sostiene una línea de telecomunicaciones, la cual recorre el límite norte y oeste de las parcelas (figura 38).



Figura 38. Parcelas 9, 10 y 11 desde el noreste



*Figura 39. Parcelas 9, 10 y 11 desde el norte*



*Figura 40. Poste localizado en el extremo noreste de la parcela 11.*

### **Plaza de San Juan y sus inmediaciones**

La Plaza de San Juan presenta una fuente en el extremo oeste, dos zonas ajardinadas de configuración triangular y terrazas asociadas a los establecimientos cercanos. Las jardineras contienen vegetación

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID) PARA LA  
CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN EL ENTORNO DE LA CALLE REAL.**

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

ornamental, y entre ambas se dispone una zona sombreada con bancos y vegetación ornamental. El resto del espacio público incluye mobiliario urbano como bancos y alumbrado (figuras 41 Y 42).

En el extremo noreste, en la intersección de las calles Pinto, Dos Hermanas y San Juan, se ubica una jardinera circular con vegetación ornamental (figura 43).



*Figura 41. Plaza de San Juan*



*Figura 42. Plaza de San Juan*



*Figura 43. Intersección de las calles Pinto, Dos Hermanas y San Juan*

En conclusión, en la zona 1 todas las parcelas se encuentran en estado de abandono, sin uso aparente, con presencia de vegetación espontánea y residuos en algunas áreas, excepto la parcela 8, que alberga la única edificación del emplazamiento.

## **ZONA 2**

La zona 2 corresponde a un aparcamiento público en superficie con capacidad para 368 vehículos. Una línea eléctrica atraviesa el área en dirección noreste-suroeste, contando con dos apoyos situados dentro del emplazamiento (figura 44). El límite sureste presenta una alineación arbórea y en el extremo norte de la zona se localiza un cartel publicitario.



*Figura 44. Zona 2*

Tras el reconocimiento de campo, no se han identificado indicios que contradigan la conclusión preliminar obtenida en el estudio histórico respecto a la inexistencia histórica de actividades potencialmente contaminantes del suelo, según lo recogido en el Real Decreto 9/2005.

## **9. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES**

En el estudio realizado de la caracterización preliminar del suelo de los dos emplazamientos y su entorno cercano, el objetivo fue comprobar si existen indicios de contaminación o de actividades pretéritas que pudieran haber afectado negativamente el suelo, en particular de las incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005. Para ello, se ha realizado un análisis histórico con ortofotos y un reconocimiento de todo el emplazamiento.

En el análisis de ortofotografía histórica se evidenció que ni en el ámbito de estudio ni en su entorno próximo se desarrollaron actividades potencialmente contaminantes en el pasado.

Durante la visita al terreno se puso especial atención en tres aspectos relacionados con los objetivos del estudio: la presencia de indicios visibles de contaminación (como manchas, olores o residuos), la existencia de actividades potencialmente contaminantes, de las incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005 e indicios de la presencia de estas actividades en el pasado. No se evidenciaron ninguno de los tres aspectos mencionados.

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

Por lo tanto, tras la revisión histórica y el reconocimiento de campo, se concluye que no existen indicios de contaminación del suelo o actividades potencialmente contaminantes en el emplazamiento ni en sus alrededores.

Se incluye como medida preventiva la necesidad de realizar una inspección detallada coincidiendo con las obras de demolición previas a la reurbanización de la zona 1 en el entorno de las 11 parcelas residenciales.

## **10. CONCLUSIONES**

Tanto el análisis de la evolución histórica a los usos de suelo desde mediados del siglo XX como el reconocimiento de campo, no se identifica ninguna actividad considerable como potencialmente contaminante en ninguno de los dos emplazamientos, no habiéndose localizado en campo indicios de la existencia actual o pretérita de otras actividades de las incluidas en los artículos 3.1 y 3.2 del *Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*.

Los usos urbanísticos previstos por la MP no son potencialmente contaminantes del suelo.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, se puede concluir la falta de evidencia de afección en la calidad ambiental en los suelos del sector, por lo que los usos previstos serían compatibles con el estado de dichos suelos y no presuponen una potencial contaminación en el futuro.

No obstante, se incluye como medida preventiva la necesidad de realizar una inspección detallada coincidiendo con las obras de demolición previas a la reurbanización de la zona 1 en el entorno de las 11 parcelas residenciales. Esta medida, recogida en el Documento Ambiental Estratégico, deberá ser recogida en la normativa de protección ambiental de la MP para su posterior traslado a los futuros proyectos de urbanización y edificación.

---

**Madrid, septiembre de 2025**

**TMA, S.L.**