

MODIFICACIÓN N° 5 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) “EL ENCINAR DE LOS REYES” PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS

MARZO 2023



REDACTOR:
Diseño Arquitectura y Planeamiento

PROPIEDAD:
EL ENCINAR DE LOS REYES SAU

**MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR (PERI)
“EL ENCINAR DE LOS REYES”
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCOBENDAS**

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Isaac Blanco Calleja, Arquitecto

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada

Sergio Jaramillo Arquitecto.

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

Madrid, marzo 2023

RUIZ DE ALEGRÍA
FERNANDEZ
VALMAYOR
ERNESTO -
[REDACTED]

Firmado digitalmente
por RUIZ DE ALEGRÍA
FERNANDEZ
VALMAYOR ERNESTO
TINSA TASACIONES INI
Fecha: 2023.03.03
10:22:34 +01'00'

PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU

[REDACTED]

Firmado digitalmente
por [REDACTED]
CARLOS SANCHEZ-
CASAS [REDACTED]
Fecha: 2023.03.03
09:31:38 +01'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ÍNDICE

MEMORIA.....	5
1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN	5
1.2. OBJETO Y CONTENIDO	5
1.3. ANTECEDENTES.....	7
1.4. MARCO LEGAL.....	8
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	9
2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN. (Ver planos anexo I)	9
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	10
2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN	16
2.4. AFECCIONES.....	16
2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE	19
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	21
3.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	21
3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. VALORACIÓN	23
3.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	27
3.4. CONDICIONES DE LA CESIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN PASEO DE LOS PARQUES 28.....	30
3.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	31
3.6. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN SOSTENIBILIDAD, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD.....	33
3.7. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE.....	35
4. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN	36
5. NORMATIVA.....	37
5.1 ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS.....	37
 ANEXOS A LA MEMORIA	 45
 ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS.	
ANEXO II. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.	
ANEXO III. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO.	
ANEXO IV. ESTUDIO AMBIENTAL PARA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.	
ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	
ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.	
ANEXO VII. ESTUDIO ACÚSTICO.	
ANEXO VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS. PLAN DE ALARMA.	
ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	
ANEXO X. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.	
ANEXO XI. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS.	
 RESUMEN EJECUTIVO	

MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "EL ENCINAR DE LOS REYES" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS.

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. REDACCIÓN Y FORMULACIÓN

Se redacta la presente modificación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "El Encinar de los Reyes" por la empresa **DIAPLAN S.A.P.** (Diseño, Arquitectura y Planeamiento Sociedad Anónima Profesional), con domicilio social en Madrid calle Sagasta nº19 (Madrid 28004) y NIF A-28462091.

Está suscrito por el Arquitecto de la citada empresa, Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 2.530, **Carlos Sánchez-Casas Padilla.**

Responde al encargo efectuado por de la empresa **El Encinar del Norte S.A.U.**

1.2. OBJETO Y CONTENIDO

La empresa El Encinar del Norte S.A.U, es propietaria de las dos parcelas calificadas como uso dotacional privado en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior "El Encinar de los Reyes" (en adelante PERI). La primera situada en el Paseo de los Parques nº 28 calificada de uso dotacional para equipamiento social privado, y la segunda situada en el Paseo de los Parques nº 36 de uso dotacional privado, limitado exclusivamente a uso deportivo.

El objeto de la modificación que se propone, consiste en la mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble objeto: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques nº 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 calificada de uso dotacional social privado, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

En efecto, esta mejora pretende, por una parte, establecer las condiciones urbanísticas y parámetros de ordenación necesarios (delimitación, adaptación de la calificación, condiciones de posición y altura de la edificación, condiciones de los usos compatibles y asociados, etc.), de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques nº 36, para mejorar el funcionamiento del uso dotacional implantado actualmente, así como posibilitar otros usos dotacionales sociales perfectamente compatibles entre sí y, por otra parte, la cesión al Ayuntamiento de Alcobendas de la parcela sita en el Paseo de los Parques del nº 28, perteneciente en la actualidad a la empresa El Encinar del Norte S.A.U, que contribuirá al incremento y a la mejora de las dotaciones públicas existentes en el Distrito Urbanizaciones y daría cobertura a las necesidades en el entorno de la parcela. Se redistribuye el destino de ambos espacios calificando la parcela sita en Paseo de los Parques nº 36, como uso dotacional-

equipamiento privado y la parcela sita en Paseo de los Parques nº 28 como uso dotacional-equipamiento público.

En este sentido, la cesión al Ayuntamiento como equipamiento público de la citada parcela dotacional privada situada en el Paseo de los Pinos nº 28, viene a conformar la Modificación como una suerte de actuación de dotación de las contempladas en el Artículo 7 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que se cumple la exigencia, a que hace referencia el artículo citado, de *“incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*. En el caso de la presente modificación, no se deriva, en efecto, un incremento de la edificabilidad o de la densidad, pero sí una concentración del total aprovechamiento asignado en la parcela del Paseo de los Parques nº 36 y una ampliación de los usos dotacionales hasta ahora posibles en dicha parcela. Así, se flexibilizan los usos admisibles en la parcela para que se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. “Dotacional”, es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, etc., con los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo D2 y oficinas, de forma que pueda destinarse al uso realmente demandado en cada momento.

Es evidente que la mejora en el funcionamiento del uso dotacional implantado actualmente en la parcela del Paseo de los Parques nº 36, así como la ampliación de los usos dotacionales hasta ahora posibles en dicha parcela suponen un beneficio urbanístico para sus propietarios (y proponentes de la presente Modificación), como es la mejora de la viabilidad de la materialización del aprovechamiento que le asignaba el PERI transfiriéndolo a otra reserva calificada de equipamiento privado y de la misma propiedad, permitiendo la concentración de los servicios de mantenimiento y conservación de las edificaciones residenciales existentes en régimen de alquiler y los servicios añadidos localizables en la parcela receptora y aumentando el potencial de atracción de la reserva. Es por ello que la Modificación contempla la cesión al Ayuntamiento de la parcela sita en Paseo de los Parques nº 28, permitiendo el incremento de las dotaciones públicas en un Distrito (Urbanizaciones) en el que un porcentaje elevadísimo de las dotaciones son de propiedad privada y en el ámbito del PERI no existe ninguna dotación pública administrativa. Se trata, así, de una propuesta que no altera el uso de equipamiento, pero modifica la naturaleza privada de una de las parcelas (Paseo de los Parques 28) transformándola en pública, sin aumentar el aprovechamiento lucrativo del ámbito, concentrándolo en la otra, en la que se amplían los usos dotacionales posibles mejorando su viabilidad urbanística.

El contenido de este documento es el requerido por la legislación vigente, tanto urbanística como medioambiental, para la modificación de una determinación pormenorizada que fue establecida por El Plan Especial de Reforma Interior de “El Encinar de los Reyes”, incorporado como planeamiento de desarrollo por el Plan General vigente que remite al mismo para la regulación de la edificación y el uso del suelo. Así lo establece el punto 6.1.1.2. Planeamiento incorporado, de la Memoria del vigente PGOU 2009, que textualmente dice:

“La Revisión del Plan General incorpora los planes desarrollados durante la vigencia del Plan General que se revisa. Plan Parcial Casablanca... Plan especial de Reforma Interior El Encinar de los Reyes... Se incorporan, asimismo las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada, realizadas a dichos Planes Parciales”

El régimen urbanístico del planeamiento incorporado es el establecido en el **apartado 13.1.3 b)** de las **Normas Urbanísticas del PGOU 2009**, que determina textualmente que:

*"a) Áreas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el Planeamiento redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa (...). En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título II, en tanto que como **Normas particulares regirán las contenidas en el planeamiento antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas de Áreas de Planeamiento Incorporado y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifica en dichas fichas (...)**"*

1.3. ANTECEDENTES

En desarrollo de las previsiones de la Modificación 27 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 28 de julio de 1984, se redactó y tramitó el Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo Satélite "El Encinar de los Reyes", alcanzando la aprobación definitiva en sesión del Pleno del Ayuntamiento de 11 de mayo de 1995

Posteriormente se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales:

Modificación 1 del Plan Especial de Reforma Interior consistente en la introducción de determinadas modificaciones que no afectan a los aprovechamientos totales y sí, en pequeña medida, a la configuración y extensión de algunas de las parcelas definidas en el PERI, aumentando las dotaciones de espacios libres y usos deportivos, ello a la vez que se suprimían algunos usos admitidos en la Ordenanza Reguladora. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 28 de octubre de 1997.

Modificación 2 del Plan Especial de Reforma Interior consistente en la supresión de la prohibición de segregación establecida en el epígrafe 5.1.2 de la Ordenanza de Edificación abierta. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 24 de septiembre de 2002.

Modificación 3 del Plan Especial de Reforma Interior consistente entre otros asuntos en incrementar la edificabilidad de la parcela destinada a uso deportivo, y ampliación de los usos en la parcela social. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 20 de diciembre de 2005.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de Julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), incorpora en el ámbito correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "El Encinar de los Reyes", las siguientes determinaciones: delimitación de la AI-5 para el incremento de 6.000 m² de edificabilidad en la parcela de uso comercial y el incremento de edificabilidad de 1.294,60 m² en la parcela de uso deportivo.

Modificación 4 del Plan Especial de Reforma Interior que tuvo como objeto, en el ámbito de la parcela situada en el paseo de los Parques, número 28, la inclusión del uso A-4 Administrativo dentro del uso dotacional, conforme establece el Plan General para el uso dotacional en el punto 4.6 de sus Normas Urbanísticas, así como permitir el uso terciario de oficinas limitado a un porcentaje inferior al 30 por 100 de la edificabilidad total, complementando el uso de equipamiento social, con la oficina de administración, gestión y mantenimiento de los inmuebles que "El Encinar de los Reyes SAU" tiene en el ámbito de El Encinar de los Reyes. Aprobada definitivamente en sesión plenaria de 29 de enero de 2019.

1.4. MARCO LEGAL

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (el “RDL 7/15”), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM 9/01”), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, cuya aprobación definitiva se produjo por el Consejo de Gobierno de la CAM el 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009) y cuyas Normas Urbanísticas se publicaron en el BOCM del 25 de agosto de 2009.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN. (Ver planos anexo I)

El ámbito de la Modificación está constituido por las parcelas propiedad de El Encinar del Norte S.A.U, localizadas en el Paseo de los Parques nº28, y Paseo de los Parques nº 36.

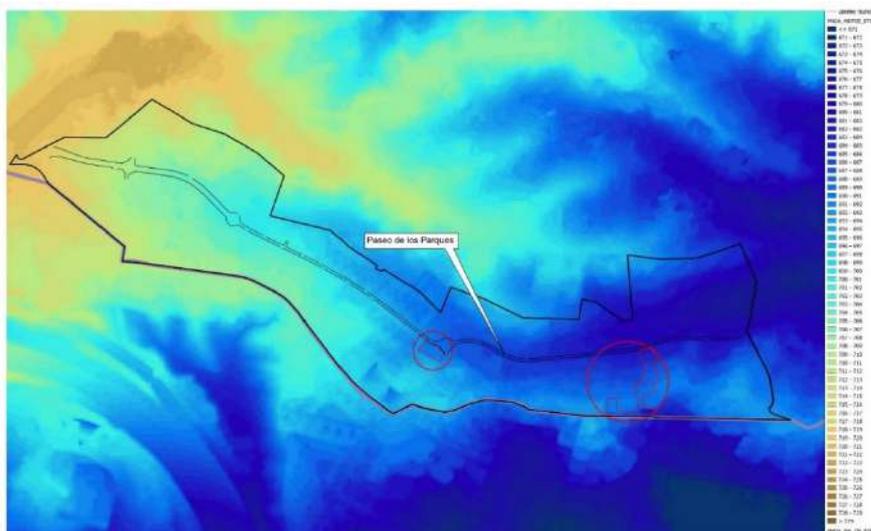
La primera de ellas, situada en el Paseo de los Parques nº28, se corresponde con la finca registral 42.250 del Registro de la Propiedad de Alcobendas nº2, con referencia catastral 5248206VK4854N. Tiene una superficie de 1.500 m².

La segunda situada en el Paseo de los Parques nº36, se corresponde con la finca registral 45.262 del Registro de la Propiedad de Alcobendas nº2, con referencia catastral es 5946503VK4864N. Tiene una superficie de 7.122 m² según levantamiento topográfico.

El ámbito del PERI posee un uso global residencial (viviendas unifamiliares y colectivas) y se sitúa al Sur de la zona central del término municipal de Alcobendas, colindante con el término municipal de Madrid, en el Distrito Urbanizaciones. Con un total de 1.120 viviendas, cuenta con una parcela comercial de 7.000 m², una parcela dotacional pública docente de 4.500 m² y dos parcelas dotacionales privadas destinadas a uso deportivo y social.

El ámbito del PERI presenta una forma sensiblemente rectangular que se extiende desde la Autovía A-1 hacia el Este, a ambos lados del Paseo de los Parques, que actúa como distribuidor local y por el que discurre el itinerario de las dos líneas de autobuses de transporte público que dan servicio al ámbito: la línea urbana local nº3 que lo conecta con Arroyo de la Vega y Soto de la Moraleja, y la intermunicipal 155 B. Madrid-El Encinar de los Reyes. Al no formar parte de la red estructurante del municipio, su nivel de tráfico es reducido y, en consecuencia, no genera una afección acústica reseñable.

Topográficamente, tal como puede observarse en el hipsométrico adjunto, el Paseo de los Parques discurre por una vaguada a partir de la cual el terreno sube tanto hacia el Norte como hacia el Sur y en esta dirección, aproximadamente en la mitad de del ámbito, vuelve a descender hacia el límite con el término municipal de Madrid, de manera que la parcela del Paseo de los Parques 28 tiene una ligera pendiente hacia el citado paseo, mientras la del número 36 tiene su cota más alta en la zona central.



En cuanto a la movilidad la Avda. de los Parques está considerada, tanto en el Plan General como en el PMUS como un distribuidor local, con un carril por sentido, siendo las calles Camino del Cura y Vereda de Palacio, especialmente esta última, las que constituyen las vías de salida hasta las vías estructurantes. En el tramo de la Avda. de Los Parques comprendido entre ambas parcelas propone el PMUS la consolidación de un itinerario peatonal y otro de bicicletas lo que apoya el interés tanto de la cesión de la parcela situada en el nº 28 como la concentración de edificabilidad en la situada en el nº 36.

Ambas parcelas están servidas por la línea local 3 San Sebastián de los Reyes, Alcobendas, Soto de la Moraleja que prácticamente circunvala el ámbito y la línea inter-municipal 155B Madrid-El Encinar de Los Reyes que también discurre por los accesos a ambas parcelas.



2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Las dos parcelas reúnen las características necesarias para ser consideradas como **Suelo Urbano Consolidado**, contando así mismo con todos los servicios urbanísticos que le otorga la categoría de solar, en un ámbito urbanístico con la urbanización ejecutada y recepcionada.

La situada en el Paseo de Los Parques 28 es de forma sensiblemente rectangular con fachada, además de al citado paseo, a la Vereda de Palacio y a la glorieta existente en su intersección. Tiene una superficie de 1.500 m² y en ella se sitúa en la actualidad uno de los edificios originales del denominado Núcleo Satélite de “El Encinar de los Reyes”, construido en 1957, destinado inicialmente a cuatro viviendas unifamiliares entrelazadas, con entradas independientes dos en planta baja y dos en primera planta. Se trata de un edificio de dos plantas con cubierta inclinada a cuatro aguas y una altura de dos plantas (ver fotos anexas). Con una superficie construida de 793 m². En la actualidad alberga en parte de su superficie, un destacamento de las oficinas de

mantenimiento y gestión de las viviendas que la empresa El Encinar del Norte S.U.A. propietaria de la parcela tiene en la urbanización, así como las oficinas de la Entidad de Conservación del ámbito de El Encinar de los Reyes.



Fachada a la glorieta



Fachada a la calle Vereda de Palacio

La parcela situada en el Paseo de Los Parques nº 36, es de forma irregular, limita al Oeste y Este con parcelas residenciales unifamiliares del PERI, y al Sur con parcela residencial unifamiliar del término municipal de Madrid. Dispone de dos accesos desde la vía pública. El primero y principal situado al sureste con acceso peatonal y rodado desde la calle Camino del Cura, y el segundo, peatonal situado al norte desde el Paseo de Los Parques.

Tiene una superficie según reciente medición, en levantamiento topográfico expresamente realizado para esta modificación, de 7.122 m², 243 m² inferior a la recogida en el PERI (7.365 m²). Aunque la forma de la misma es muy similar a la recogida en el catastro, la superficie resultante de la medición topográfica es 617 m² superior a la recogida en el catastro (6.505 m²), con la que existen notables diferencias, según puede apreciarse en el esquema adjunto.

Las instalaciones deportivas al aire libre compuestas por el frontón y las cuatro pistas de pádel ocupan una superficie de suelo de 1.273 m²: (Frontón: 413 m² y Pistas de pádel: 215 m² x 4 = 860 m²)

Ver reportaje fotográfico a continuación:



Acceso desde la calle Camino del Cura



Frontón situado junto al acceso desde la calle Camino del Cura.



Edificio de instalaciones deportivas



Restaurante



Acceso desde el Paseo de Los Parques.



Pistas de pádel con cerramiento transparente salida hacia Paseo de los Parques



Pistas de pádel con cerramiento transparente junto al restaurante



Pistas de pádel con cerramiento opaco

2.3. TITULARIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

La propiedad de las parcelas afectadas por la modificación es la empresa EL ENCINAR DEL NORTE S.U.A. NIF A/82044173 y domicilio en Madrid, Paseo de Moret nº9 CP 28008, según consta en las Copias Simples registrales que se adjuntan en el anexo X.

2.4. AFECCIONES.

Las únicas afecciones existentes sobre las parcelas son las aeronáuticas. En el anexo V se incluye un análisis de las mismas que, en su contenido escrito, se resume a continuación. La afección del tráfico no es significativa.

2.4.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas 2009 fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil según informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El ámbito de la presente modificación, tal y como viene definido en el Plan General que tiene el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos sobre servidumbres aeronáuticas, se sitúa, tal como puede verse en el plano nº1 "localización y emplazamiento" del anexo V, se sitúa al oeste del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas.

En el plano nº2, del mismo anexo, se ubica el ámbito en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014". Como puede observarse en el mismo, se sitúa en una zona en donde puede aplicarse el procedimiento abreviado, toda vez que se ubica en la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar entre H=640 metros y H=740 metros, en concreto para la parcela situada en Paseo de los Parques nº 28 entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar y para la situada en Paseo de los Parques nº 36 entre las cotas 705 metros y 710 metros sobre el nivel del mar. Estas son las superficies limitadoras establecidas en el citado Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito.

Para conocer las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito de la presente modificación, se ha utilizado la cartografía municipal. Como se puede ver en el plano 3, del anexo V, las cotas sobre el nivel del mar de la superficie del terreno perteneciente al ámbito oscilan para la parcela situada en Paseo de los Parques nº 28, entre la cota 690,76 metros (punto más bajo) y la cota 692,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar, y para la situada en Paseo de los Parques nº 36 entre la cota 681,66 metros (punto más bajo) y la cota 690,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 705 metros y 710 metros sobre el nivel del mar del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario.

En el marco de lo dispuesto en el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y en la Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 24 de noviembre de 2014, por la que se da inicio a la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del citado Decreto, se realizan las siguientes menciones en relación a las servidumbres del ámbito:

- **La presente modificación puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado** incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- **La altura máxima edificable sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas de 13,50 metros, no se modifica** (no se supera los 100 metros) y, en consecuencia, **no se superan las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado** incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.
- No se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la presente modificación se incluye:
 - A. Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".
 - B. Disposiciones con carácter normativo:
 - La altura de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente modificación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) y el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
 - La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA, para las actuaciones derivadas la presente modificación, podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

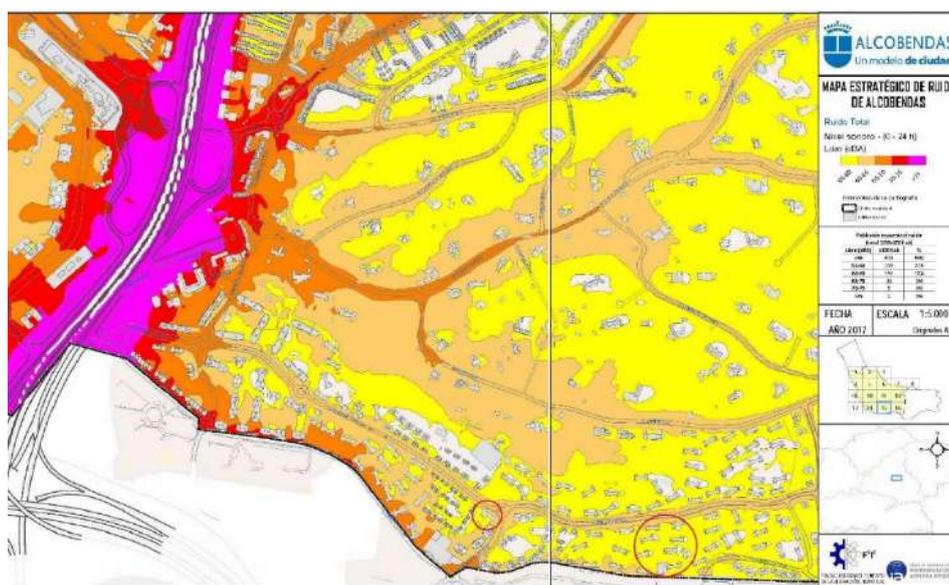
2.4.2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d > 60$ dB(A), $L_e > 60$ dB(A) ni $L_n > 50$ dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, comprobándose que las parcelas objeto de esta Modificación están fuera de las huellas acústicas y, en consecuencia, **no sufren un impacto acústico superior al permitido para el uso dotacional o terciario.**

2.4.3. OTRAS AFECCIONES ACÚSTICAS

La única fuente de emisión que puede afectar a las parcelas objeto de esta modificación es el tráfico rodado. El carácter local de las vías con las que limita el ámbito de la modificación, la total consolidación de la zona y las mínimas modificaciones derivadas de los crecimientos urbanísticos del último cuatrienio mantienen invariables las conclusiones del Estudio acústico elaborado por el Ayuntamiento de Alcobendas en el año 2017, que está plenamente vigente en la actualidad.

Según puede apreciarse en los planos adjuntos, las mayores afecciones acústicas ocasionadas por el tráfico rodado de la Autovía y de las carreteras y accesos a las mismas no alcanzan a ninguna de las dos parcelas, de manera que en ninguno de los periodos se superan los límites establecidos por la legislación vigente para el suelo urbano consolidado residencial. (Ver anexo VII y plano adjunto)



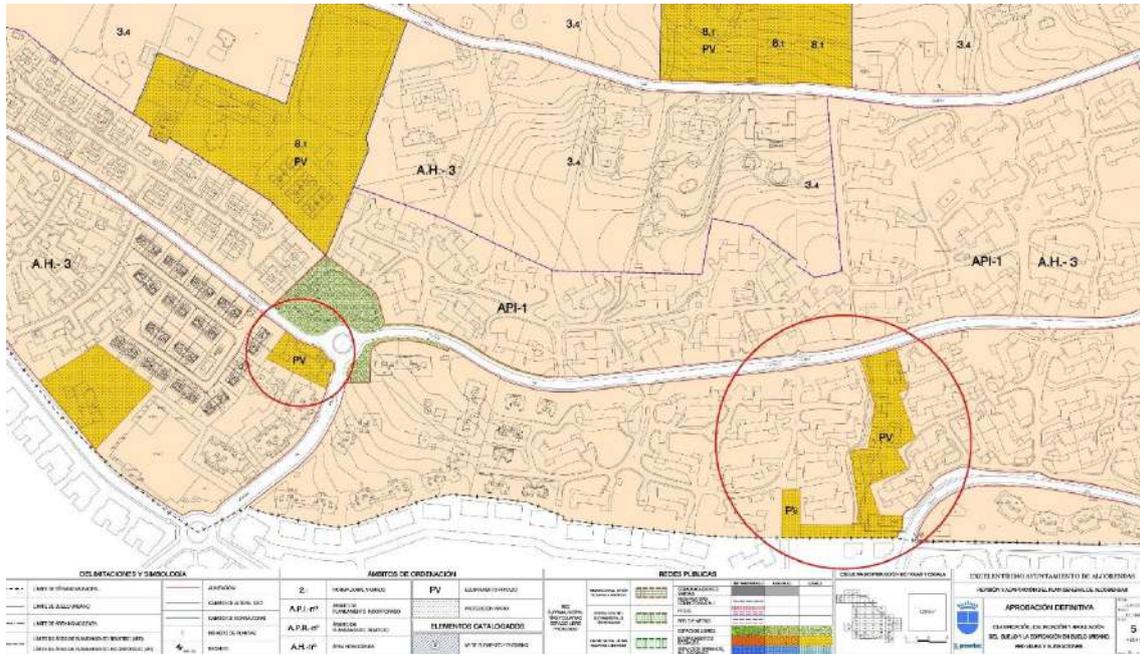
Se incluye un estudio acústico específico en tomo independiente cuya conclusión es la siguiente

“El análisis de los resultados en el presente informe concluye que el desarrollo de la Modificación nº5 del PERI “El Encinar de los Reyes” es compatible con la legislación en materia de contaminación acústica aplicable. A el remitimos para el conocimiento en detalle.

En todo caso se garantizará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el área acústica de uso dotacional o terciario, terminada conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

De acuerdo con las determinaciones del vigente Plan General 2009, el ámbito de la modificación puntual se encuentra localizado en suelo clasificado como **urbano consolidado** (Área Homogénea 3: AH-3 "Entorno A-1"), tal como puede comprobarse en el plano adjunto (Plano de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en suelo Urbano. Red viaria y alineaciones: nº 5, hojas 51 y 52. Véase plano adosado de dichas hojas)



En el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de Julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009), el ámbito correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "El Encinar de los Reyes" es un Área de Planeamiento incorporado (API-1) que mantiene las determinaciones del PERI y sus modificaciones. Por lo tanto, las condiciones de ordenación y regulación de las parcelas integrantes en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "El Encinar de los Reyes" (API-1), son las establecidas en el documento del Texto refundido de la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior nº4, aprobado definitivamente el 29 de enero de 2019.

La parcela situada en Paseo de los Parques 28, está regulada urbanísticamente en la actualidad por la **ordenanza denominada "Zona de equipamiento social"** del PERI, con las siguientes determinaciones básicas:

- Edificabilidad. Resultado de aplicar un coeficiente de 1,6 m²/m² a la superficie neta de la parcela, lo que supone 2.400 m²c de edificabilidad máxima.
- Superficie de suelo. 1.500 m²
- Retranqueos.-. 4 metros a todos los linderos.
- Altura máxima. 10 metros
- Número de plantas máximo. 3
- Usos permitidos:
 Uso dotacional: Clase A-1. Equipamiento Religiosos; Clase A-2 Equipamiento Cultural; Clase A-3 Equipamiento Docente; Clase A-4 Equipamiento Administrativo; Clase A-5

Equipamiento Sanitario; Clase A-6 Equipamiento Asistencial; Clase A-7 Equipamiento Geriátrico; y Clase A-9 Equipamiento Deportivo.

Uso Terciario: Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela.

La parcela situada en el Paseo de los Chopos nº 36, está regulada urbanísticamente por la **ordenanza denominada "Zona de Equipamiento Deportivo"** del PERI, con las siguientes determinaciones básicas:

- Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1.294,60 m²c.
- Superficie de suelo. 7.365 m²s (según medición topográfica georreferenciada 7.122 m²s)
- Retranqueos.-. Las edificaciones cerradas destinadas al uso de las instalaciones deportivas podrán adosarse a la alineación exterior pero respetarán un retranquero con las parcelas colindantes de 4 metros. Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m. Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan.
- Altura máxima. 8 metros
- Número de plantas máximo. 2
- Ocupación máxima: 10%
- Usos permitidos:
 - Uso dotacional (Clase A-9 Equipamiento Deportivo)
 - Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 20% de la edificabilidad máxima de parcela.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación que se propone consiste en la mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble objeto: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques nº 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 calificada de uso dotacional social privado, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

La modificación persigue los siguientes objetivos:

1. Reordenar la edificabilidad de las parcelas para dar respuesta a la necesidad que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, para mejorar las actuales instalaciones deportivas al aire libre (pistas de pádel y frontón) sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36 y que actualmente tiene agotada la edificabilidad.

En efecto, las pistas de pádel y de frontón ocupan una superficie de suelo total de 1.273 m² y no computan a efectos de edificabilidad. La mejora de estas instalaciones con la cubrición y cerramiento de las mismas para su utilización durante todo el año requiere de al menos una edificabilidad de 1.273 m². Es por ello, que se propone transferir la edificabilidad procedente de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 (2.400 m²e), del mismo propietario y con calificación de uso dotacional privado a la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36. Dicha edificabilidad permitirá la mejora de los usos dotacionales deportivos existentes o futuros a implantar sobre ella.

2. Flexibilizar los usos admisibles en ambas parcelas para que en ellas se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. "Dotacional", es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, etc., con los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo D2 y oficinas, de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso demandado en cada momento.

El PERI ha diferenciado para estas parcelas dotacionales privadas entre el uso social y el deportivo, y ha establecido dos ordenanzas de aplicación independientes. Para la primera de ellas, la social ha establecido unos usos amplios de equipamientos (religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico) así como usos terciarios-oficinas para la administración y gestión de las edificaciones del ámbito del PERI, pero sin embargo para la segunda, ha fijado un uso específico y limitativo, impidiendo la implantación de otros usos igualmente dotacionales o complementarios perfectamente compatibles entre sí y con el entorno.

La experiencia en otros ámbitos de ordenación del PGOU 2009, ha demostrado que esta estricta exclusividad en la zonificación en modo alguno favorece el desarrollo y mejor destino de cada parcela, sino más bien todo lo contrario. Es preferible establecer para

todas las parcelas dotacionales un amplio abanico de posibles usos de equipamiento y complementarios de forma que cualquiera de ellas pueda, en función de las necesidades del momento y de las condiciones de parcela, destinarse al uso demandado. No parece tener mucho sentido restringir unos usos que refuerzan la diversidad en un área concreta como el PERI que nos ocupa.

Esta mayor flexibilidad ha sido recogida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27 de julio de 2001), que exige genéricamente las reservas de suelo para los equipamientos sociales y servicios públicos, sin descender a una mayor pormenorización. Es decir, no distribuye los estándares entre los elementos funcionales de la red de equipamientos, lo que permite destinar las parcelas dotacionales a cubrir las necesidades reales de los barrios y no a las “estandarizadas” que pueda prever una norma.

Por ello, se considera que la inclusión de un amplio abanico de usos de equipamiento complementa los usos globales residenciales del PERI y los ya considerados compatibles en el PERI, como el comercial, Terciario Recreativo-Clase D2 y oficinas. A la vez, la inclusión de estos usos favorece el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumenta el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno.

A la vista de esto, se propone destinar las parcelas a cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. “Dotacional” es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, servicios infraestructurales y servicios urbanos, con los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo-Clase D2 y oficinas, de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso demandado en cada momento.

De esta forma, se atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

3. Ampliar el suelo dotacional público calificando la parcela sita en el Paseo de los Parques del nº 28, perteneciente en la actualidad a la empresa El Encinar del Norte S.A.U, y que transfiere la edificabilidad a la parcela situada en el Paseo de los Parques nº36, como suelo dotacional público, para la mejora de los espacios dotacionales de equipamientos sociales públicos del ámbito del PERI y de la ciudad existente que permitan dar nuevos servicios a los vecinos con la inserción de usos dotacionales sociales multifuncionales y flexibles, acorde con las necesidades actuales.

Desde esta perspectiva, se aborda la presente Modificación puntual del PERI: existe un claro interés público que viene dado no sólo por la obtención para uso dotacional público del edificio y el suelo correspondientes a la parcela situada en el Paseos de los Parques nº 28, sino por los beneficios añadidos que actúan en el conjunto del entorno, como son:

- La mejora del entorno inmediato tanto del ámbito del PERI como del Distrito Urbanizaciones. La posibilidad de implantación de nuevos usos dotacionales, la mejora

del uso deportivo existente, así como de los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo-Clase D2 y oficinas en la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36 que ofrecerán la posibilidad de incorporar nuevos servicios para los vecinos del Distrito.

- Contribuir a la reordenación y mejora del sistema dotacional público del Distrito, que presenta un inferior porcentaje respecto de las dotaciones privadas, para posibilitar la implantación de un nuevo equipamiento público en la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, con una excelente situación y accesibilidad respecto a la red viaria

3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. VALORACIÓN

A continuación, se señalan las alternativas de ordenación valoradas antes de adoptar aquella que se ha considerado que, desde un punto de vista ambiental y urbano, podría dar adecuada respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

Se plantean 3 alternativas. La primera (Alternativa 0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que las dos siguientes (Alternativas 1, 2), plantean diferentes soluciones a la transformación urbanística de las parcelas, tanto desde el punto de vista de la trama urbana a completar, como de la ordenación de las nuevas edificaciones.

Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en el mantenimiento de la situación actual, considerando el supuesto de la no modificación en el ámbito de actuación. En este caso, la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36 seguiría teniendo un uso exclusivo deportivo y agotada la edificabilidad. Por ello, no se podría realizar sobre ella ninguna mejora en sus instalaciones que permitiesen la utilización de las instalaciones al aire libre durante todo el año, o la implantación de nuevos usos dotacionales y complementarios perfectamente admisibles en el área del PERI que refuerzan la diversidad y favorezcan el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno aumentando el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno.

Por otro lado, no se mejorarían las dotaciones públicas existentes en el ámbito del propio PERI y en el Distrito Urbanizaciones.

Por todo lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera necesario incorporar en el ámbito nuevas dotaciones públicas y la mejora del uso deportivo existente o la implantación de nuevos usos dotacionales y complementarios que sirvan de base a una completa dinamización del entorno.

Alternativa 1

La alternativa 1 plantea la modificación de los parámetros de edificabilidad de ambas parcelas de forma que la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, reduce su edificabilidad en 1.600 m², en beneficio de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que aumenta su edificabilidad en la misma proporción y permitiría mejorar el uso deportivo existente. Se mantendrían las calificaciones urbanísticas actuales, es decir, uso dotacional social en la parcela del Paseo de los Parques nº 28 y equipamiento deportivo en la de Paseo de los Parques nº 36.

A su vez se calificaría una superficie de suelo de 1.500 m² con destino uso dotacional público en la parte norte de la actual parcela deportiva con el objetivo de mejorar las dotaciones públicas

existentes. Esta superficie de suelo sería cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. La parcela deportiva únicamente tendría acceso por la fachada situada al sureste con acceso peatonal y rodado desde la calle Camino del Cura nº 233 y perdería las dos pistas de pádel al pasar a ser suelo municipal. La nueva edificabilidad de 1.600 m², teniendo en cuenta las características físicas de la parcela y el espacio libre disponible, se tendría que desarrollar en el suelo ocupado por el frontón y las dos pistas de pádel restantes.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

Alternativa 1			
PARCELA	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)	Uso
Suelo privado			
Paseo de los Parques nº 28	1.500	800	Equipamiento social
Camino del Cura nº 233	5.621	2.894,60	Equipamiento deportivo
Total suelo privado	7.121	3.694,60	
Suelo público			
Paseo de los Parques nº 36	1.500		Dotacional: Equipamiento público
Total suelo público	1.500		
TOTAL	8.621	3.694,60	



Parcela Paseo de los Parques nº 28



Parcelas Paseo de los Parques nº 36 y Camino del Cura nº 233

Alternativa 2

La alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, la modificación de los parámetros de edificabilidad de ambas parcelas, pero en este caso la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, transfiere la totalidad de su edificabilidad, es decir los 2.400 m², en beneficio de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que aumenta su edificabilidad en la misma proporción y permitiría mejorar el uso deportivo existente. Se establecen nuevos usos dotacionales sobre esta parcela para favorecer el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumentar el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno. Por lo tanto, se concentra la edificabilidad dotacional privada en la parcela de mayor dimensión (7.121 m² de suelo), liberando la parcela sita en el Paseo de los Parques nº 28 de 1.500 m² de suelo.

Esta alternativa, como la alternativa 1, contempla la calificación de suelo para uso dotacional público, con el objetivo de mejorar las dotaciones públicas existentes, pero opta por localizarlo en el espacio correspondiente a la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, que ha transferido la totalidad de su edificabilidad.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que actualmente solo permite como uso dotacional, el uso deportivo, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Privado que admitirá, como ya lo hace la Ordenanza reguladora de la parcela dotacional social del Paseo de los Parques nº 28, cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. “Dotacional” es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, y como usos complementarios y en coexistencia con estos usos dotacionales, el uso Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela y el uso Terciario Oficinas (al servicio del ámbito y de la actividad) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en la proporción de edificabilidad máxima de la parcela señalada.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público, que también contemplará como usos admisibles cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009. La parcela será cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. Con una superficie de suelo de 1.500 m² y un edificio existente de 793 m² construidos, tendrá un coeficiente de edificabilidad de 1m²/m².

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

Alternativa 2			
PARCELA	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	Uso
Suelo privado			
Paseo de los Parques nº 36	7.121	3.694,60	Dotación: Equipamiento privado
Total suelo privado	7.121	3.694,60	
Suelo público			
Paseo de los Parques nº 28	1.500		Dotación. Equipamiento público
Total suelo público	1.500		
TOTAL	8.621	3.694,60	



Parcela Paseo de los Parques nº 28



Parcela Paseo de los Parques nº 36

Alternativa seleccionada

La alternativa que se considera más adecuada es ésta última, la número 2, al establecer un cambio más acorde con el entorno en que se ubica, y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

En efecto, la alternativa 2, supone un ejercicio de coherencia con el entorno que permite reordenar la edificabilidad de las parcelas para dar respuesta a la necesidad de mejora de las actuales instalaciones deportivas al aire libre (pistas de pádel y frontón) sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, de mejora de los usos dotacionales de equipamiento que complementan el uso global residencial del PERI y los ya considerados compatibles en el PERI, como el Terciario Recreativo-Clase D2 y oficinas. A la vez, la inclusión de estos usos favorece el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumenta el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno.

Se incrementa el suelo dotacional público, con la cesión al Ayuntamiento de Alcobendas de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, estratégicamente situada, que permitirá la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en una mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Esta alternativa atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Por todo lo expuesto, la alternativa que se considera más adecuada es ésta última, la número 2, al establecer una ordenación más acorde con el entorno en que se ubica y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Teniendo en cuenta los objetivos perseguidos, la modificación puntual del PERI incorpora las siguientes determinaciones:

Parcela situada en Paseo de los Parques 28

Se califica de Uso Dotacional Equipamiento Público y se regulará por la nueva Ordenanza denominada "**Zona Dotacional Equipamiento Público**" del PERI, con las siguientes determinaciones básicas:

- Edificabilidad. Resultado de aplicar un coeficiente de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a la superficie neta de la parcela, lo que supone 1.500 m^2 de edificabilidad máxima.
- Superficie de suelo. 1.500 m^2
- Retranqueos. 4 metros a todos los linderos.
- Altura máxima. 10 metros
- Número de plantas máximo. 3
- Usos permitidos:
Uso dotacional: Clase A-1. Equipamiento Religiosos; Clase A-2 Equipamiento Cultural; Clase A-3 Equipamiento Docente; Clase A-4 Equipamiento Administrativo; Clase A-5 Equipamiento Sanitario; Clase A-6 Equipamiento Asistencial; Clase A-7 Equipamiento Geriátrico; y Clase A-9 Equipamiento Deportivo, Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres); Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones); Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales); Clase E: (Servicios públicos); Uso Residencial: Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...)

La calificación que se propone se recoge en el gráfico que se muestra a continuación:



Cambio de calificación a Equipamiento público

Parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36

Se califica de Uso Dotacional Equipamiento Privado y se regulará por la nueva Ordenanza denominada "**Zona Dotacional Equipamiento Privado**" del PERI, con las siguientes determinaciones básicas:

- La edificabilidad máxima será de 3.694,60 m². Teniendo en cuenta la superficie de la parcela de 7.122 m², supone un coeficiente de edificabilidad de 0.519 m²/m², que es una edificabilidad muy moderada.
- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.
- Retranqueos y ocupación máxima:
Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m. Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan. Dichas instalaciones podrán cubrirse y cerrarse computando su edificabilidad para su utilización durante todo el año.

La ocupación máxima para edificaciones existentes y nuevas edificaciones será la definida por el área de movimiento del plano adjunto. En él se reflejan para las nuevas edificaciones un área de Movimiento de referencia de la edificación, dentro de la cual se establecen condicionantes encaminados a preservar los ejemplares arbóreos de más valor, inventariados en el estudio ambiental. Se admite que, en el actual frontón, se pueda adosar la nueva edificación total o parcialmente al lindero, dada la diferencia de cota topográfica existente. Ver plano adjunto:



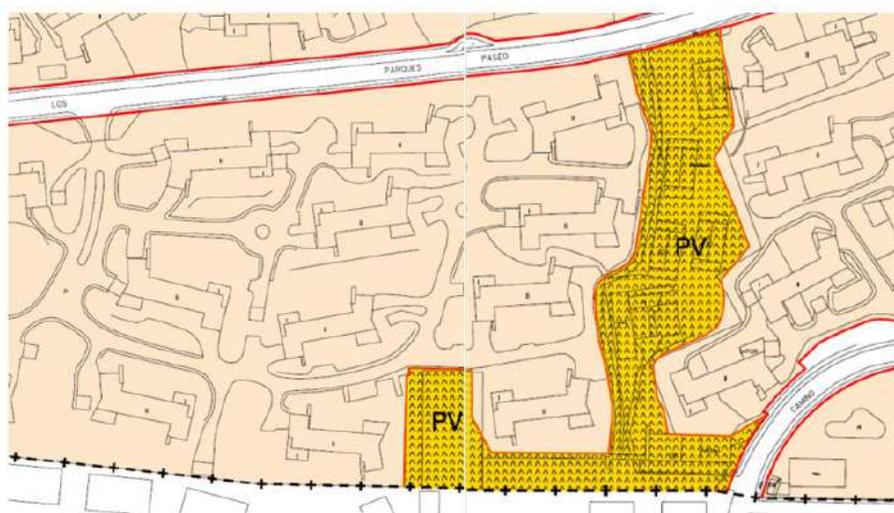
<ul style="list-style-type: none"> --- Retranqueo e linderos mínimo sobre rasante --- Límite de parcela Áreas de movimiento edificación nueva Áreas de movimiento edificación existente 	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"</p> <p>Escala 1:1000</p> <p>Plano ordenación Paseo de los Parques, 36.</p> <p>TÍTULO</p>
---	--

– Usos permitidos:

Uso Dotacional: Clase A-1. Equipamiento Religiosos; Clase A-2 Equipamiento Cultural; Clase A-3 Equipamiento Docente; Clase A-4 Equipamiento Administrativo; Clase A-5 Equipamiento Sanitario; Clase A-6 Equipamiento Asistencial; Clase A-7 Equipamiento Geriátrico; y Clase A-9 Equipamiento Deportivo, Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres); Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones); Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales); Clase E: (Servicios públicos); Uso Terciario: Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela (1.108,38 m²e) y Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela. (369,46 m²e)

Asimismo, se incluyen los condicionantes derivados del estudio ambiental.

La calificación que se propone se recoge en el gráfico que se muestra a continuación:



3.4. CONDICIONES DE LA CESIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN PASEO DE LOS PARQUES 28

La Parcela situada en Paseo de los Parques 28 se califica, como se ha dicho, de Uso Dotacional Equipamiento Público y se regulará por la nueva Ordenanza denominada “Zona Dotacional Equipamiento Público”.

Dicha parcela se cederá al Ayuntamiento de Alcobendas libre de cargas y mediante escritura pública. Con carácter previo a la cesión y, en todo caso, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente Modificación, el promotor deberá proceder, a su cargo, a la retirada de las instalaciones subterráneas de calefacción (dos antiguos depósitos de gasoil sin uso) del edificio existente en la parcela, asumiendo todos los gastos de los informes pertinentes de los suelos subyacentes y, en su caso, de la descontaminación de los terrenos. Igualmente desde la entrada en vigor de la modificación el promotor podrá implantar los nuevos usos en la parcela situada en Paseo de los Parques nº 36.

Una vez retiradas dichas instalaciones, el promotor asumirá la obligación de mantener y conservar la parcela y las edificaciones existentes en la misma en las debidas condiciones hasta que el Ayuntamiento destine dicha edificación a un nuevo uso y, en su caso, hasta un plazo

máximo de dos años a contar desde la acreditación al Ayuntamiento del cumplimiento de la retirada de los depósitos. Igualmente se hará cargo de las cuotas de conservación que pudieran corresponder a dicha parcela. Durante dicho periodo podrá seguir haciendo uso de la citada edificación.

3.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

a) **Justificación de la conformidad de la propuesta con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

La presente modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior encuentra cobertura en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, que señala que *"cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación"*, y añade *"se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley (...)"*

De esta forma, la adaptación puntual descrita responde a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyendo el mismo rango y sometiéndose a la misma tramitación que el propio planeamiento de desarrollo (PERI "El Encinar de los Reyes"). Plan Especial de Reforma Interior que el propio PGOU incorpora en todas sus determinaciones de ordenación pormenorizada remitiendo al documento originario para su contenido.

Esta Modificación no queda afectada por lo prescrito en el apartado 2 del artículo 67 anteriormente mencionado, por cuanto que no implica incremento alguno de la edificabilidad, ni desafecta el suelo de un destino público o descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Tan solo afecta a la definición de las condiciones pormenorizadas de ordenación de elementos de la red local de equipamientos, tanto públicos como privados, al objeto de mejorar los usos existentes y para posibilitar la implantación de un nuevo equipamiento público.

La modificación está comprendida dentro de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística y es coherente con los criterios de ordenación del PPRI y del PGOU.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, define en su artículo 35 en sus puntos 3 y 4, las determinaciones pormenorizadas, con el siguiente texto:

"3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material"

"4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

.....

b) *Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*

d) *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

En el artículo 38 .3 se especifican los dos grupos de determinaciones que integra la ordenación pormenorizada de los usos:

“a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

a) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las condiciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

En el punto 5 de este mismo artículo se establece que *“se justificará expresamente... a) que todos los usos admisibles resulten compatibles entre sí y en especial con los usos pormenorizados propios del uso global”*

Finalmente, en los artículos 47 y 50 habilita a los Planes Parciales y Especiales establecer o modificar la ordenación pormenorizada.

La modificación objeto de este expediente, está comprendida sin lugar a duda dentro de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística.

Como se recoge en la presente modificación del PERI la intervención en el área afecta exclusivamente a la definición de las condiciones pormenorizadas de ordenación de elementos de la red local de equipamientos públicos y privados por lo que el presente Plan Especial se encuadra, en el supuesto regulado en el apartado 1.a) de los recogidos en el artículo 50 de la LSCM.

b) Justificación de la coherencia de la propuesta con los criterios de ordenación del Plan General.

La modificación del PERI que se formula propone dos intervenciones en el tejido urbano. Por una parte, reordenar la edificabilidad de las parcelas para mejorar las actuales instalaciones deportivas al aire libre, flexibilizando los usos admisibles en ambas parcelas para que en ellas se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. “Dotacional”, es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, con los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo y oficinas, de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso demandado en cada momento. Por otra parte, ampliar el suelo dotacional público calificando la parcela sita en el Paseo de los Parques del nº 28, de titularidad privada, como suelo dotacional público, para la mejora de los espacios dotacionales de equipamientos sociales públicos del ámbito del PERI y de la ciudad existente que permitan dar nuevos servicios a los vecinos con la inserción de usos dotacionales sociales multifuncionales y flexibles, acorde con las necesidades actuales.

Esta transformación debe realizarse minimizando los efectos sobre la ordenación previamente contenida en el planeamiento, motivo por el cual la modificación del PERI se redacta con los siguientes condicionantes:

- Incrementar las reservas de suelo dotacional en el conjunto del distrito.

- Fijar las condiciones normativas al objeto de mantener las condiciones formales y paramétricas previstas en el planeamiento para estos ámbitos, valorando el entorno urbano en el que se ubican.

Con estas finalidades se redacta la presente modificación del PERI, cuya propuesta de mejora de la ordenación pormenorizada se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA LOCALIZACIÓN	SITUACION ACTUAL PERI			SITUACIÓN MODIFICAD PERI		
	CALIFICACIÓN	Suelo (m2)	Edificabilidad (m2)	Suelo (m2)	Edificabilidad (m2)	CALIFICACIÓN
Paseo de los Parques nº 28	DOTACION SOCIAL privada	1.500	2.400	1.500	---	DOTACIONAL EQUIP público
Paseo de los Parques nº 36	DOTACION DEPORTIVA privada	7.121	1.294,60	7.121	3.694,60	DOTACIONAL EQUIP privado
TOTAL		8.261	3.694,60	8.261	3.694,60	

En consecuencia, la propuesta afecta a la ordenación pormenorizada sin alterar la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, “sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”, a los efectos establecidos en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Por tanto, la ordenación pormenorizada que recoge la presente modificación del PERI es coherente con la ordenación estructurante de los documentos de planeamiento de rango superior por cuanto no afecta a ninguna de las determinaciones estructurantes recogidas en el artículo 35.2 de la LSCM (clasificación, categorías del suelo, definición elementos estructurantes de las redes públicas, división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores), ni a las condiciones básicas de ordenación (usos globales, áreas de reparto, edificabilidades o aprovechamientos urbanísticos).

3.6. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN SOSTENIBILIDAD, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LA MOVILIDAD

El objeto de la modificación que se propone consiste en la mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble objeto: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques nº 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 calificada de uso dotacional social privado, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Como se verá en apartados siguientes no existe incidencia negativa en el medioambiente, ni afectará a la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones. Se mantienen sin alterar las intensidades edificatorias previstas en el PERI, y los usos Dotacionales y complementarios terciarios previstos en las ordenanzas zonales de aplicación.

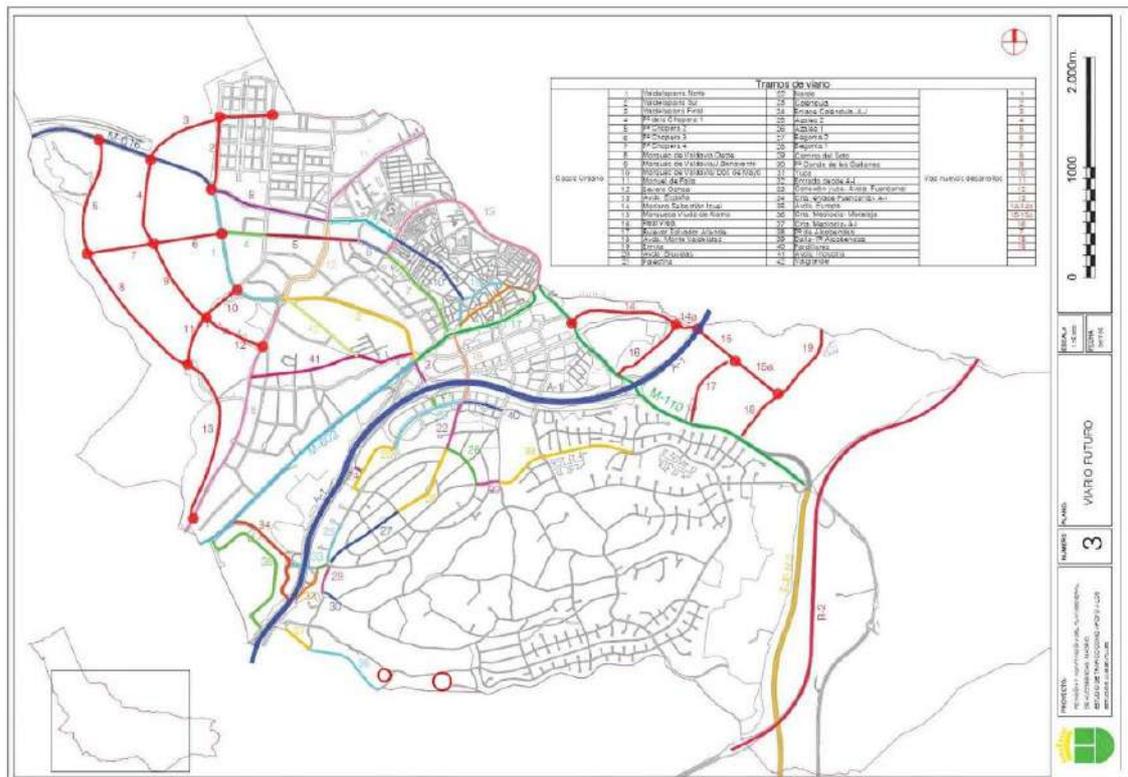
La modificación puntual no requerirá obras de reforma o renovación de la urbanización existente por lo que en este sentido no supondrá coste alguno para el Ayuntamiento ya que cuenta con todos los servicios; no comporta incremento de obligaciones. La ejecución de las actuaciones previstas se desarrolla en el interior de las parcelas. La edificabilidad propuesta es la misma que se contempla en el vigente PERI.

No altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad definidas en el PERI vigente, al afectar únicamente al régimen de los usos permitidos en las parcelas afectadas por la modificación.

Incidencia de la modificación en las infraestructuras y la movilidad:

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado las parcelas cuentan en la actualidad con las infraestructuras y servicios urbanos (abastecimiento agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.), necesarias y suficientes para dar servicio a la edificación que se prevé en el planeamiento.

El ámbito de la presente modificación en el área homogénea a la que pertenece en el Distrito Urbanizaciones cuenta con una gran capacidad de conexión y accesibilidad a grandes redes viarias y de transporte público. El Paseo de los Parques tiene escaso tráfico, según puede apreciarse del diagnóstico del PMUS y en el esquema adjunto y aún menos en la calle Camino del Encinar, por lo que la incidencia en la movilidad es nula, además, la concentración de usos reduce los desplazamientos puesto que las gestiones pueden simultanearse con lo que los viajes generados disminuyen. El posible tráfico del equipamiento municipal, en ningún caso elevado, se generará en horas no coincidentes con las salidas y entradas por motivo trabajo



Sostenibilidad y Viabilidad Económica.

La modificación no es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, por lo que en este sentido no supondrá coste alguno para el Ayuntamiento ya que cuenta con todos los servicios; no comporta incremento de obligaciones. No altera las condiciones de sostenibilidad y viabilidad definidas en el PERI vigente, al afectar únicamente al régimen de los usos permitidos en las parcelas afectadas por la modificación.

Al contemplar la modificación la cesión al Ayuntamiento del suelo y edificación correspondiente a la actual parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, será necesario analizar el coste público de mantenimiento y conservación del nuevo Bien que recibirá el Ayuntamiento.

Por ello, en el anexo VI, se incluye una Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica en cumplimiento de lo establecido en el número 4 y 5 del artículo 22 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica” del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

3.7. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MEDIO AMBIENTE

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se debe aplicar la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, teniendo en cuenta que la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, indicando que: *“la determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos”*.

Los supuestos de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, tanto ordinaria como simplificada se encuentran definidos en el Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el contenido exigido para el estudio Ambiental se ha desarrollado en un estudio específico que se adjunta en documento independiente, cuya conclusión es que no existe incidencia negativa en el medioambiente, la movilidad o las infraestructuras, puesto que no existe alteración de parámetro alguno que afecte a estas cuestiones, **no supone ninguna afección diferente al generado por las calificaciones actuales, por lo que se considera que se trata de una alternativa técnica y ambientalmente viable.**

No obstante, en el documento (Anexo IV) se acompaña un Documento Ambiental Estratégico, para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la presente modificación puntual.

4. DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN

De acuerdo con el contenido que se propone en la presente Modificación Puntual del PERI, se modifica la siguiente documentación del mismo y del Plan General vigente, relativas a los suelos afectados por la modificación. Los documentos que la modificación altera como consecuencia de sus contenidos son los siguientes:

DOCUMENTACIÓN DEL PERI:

MEMORIA.

- Apartado 3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado. Página 14,
- Apartado 3.5. Descripción de los equipamientos de uso público. Página 14 y 15
- Apartado 3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades. Cuadro de la página 16

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA

- Índice Ordenanzas. Página 2
- Artículo 7º. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Social. Página 12
- Artículo 10º. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Deportivo: Página 15.
- Artículo 11º. Servidumbres Aeronáuticas.

PLANO

- Plano 1.2 de ordenación “División en unidades de actuación”

DOCUMENTACIÓN DEL PGOU:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-1, “El Encinar de los Reyes”: páginas 165, 166 y 167
- Plano de ordenación del API-1 “El Encinar de los Reyes”

PLANOS

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 51 y 52

5. NORMATIVA

A continuación se transcriben los apartados de la Normativa Urbanística particular de las dos parcelas afectadas por la presente modificación; Artículo 7º. Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público y Artículo 10º. Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Privado, con las nuevas determinaciones que las completan. Se incluye un nuevo Artículo 11º. Servidumbres Aeronáuticas de aplicación al ámbito del PERI y un nuevo Artículo 12 "Medidas de Protección del Medio Ambiente"

5.1 ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS

La parcela del Paseo de los Parques nº 28, calificada de Dotacional Equipamiento Público se regulará por la nueva Ordenanza denominada "**Zona Dotacional Equipamiento Público**" del PERI, que sustituye a la Ordenanza Zonal de Equipamiento Social actual. Artículo 7º, de la Ordenanza Especial Reguladora del PERI.

Su redacción será la siguiente:

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento Público

7.1. Condiciones de volumen

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- *La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros*
- *La parcela zonificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta no lucrativa de 1 m²/m²*
- *Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.*
- *Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.*

7.2. Condiciones de uso

7.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- *Clase A-1 (equipamiento religioso):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase A-2 (equipamiento cultural):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase A-3 (equipamiento docente):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase A-4 (equipamiento administrativo):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase A-5 (equipamiento sanitario):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase A-6 (equipamiento asistencial):*

- . *Todas las situaciones*
- *Clase A-7 (equipamiento geriátrico):*
 - . *Todas las situaciones.*
- *Clase A-9 (equipamiento deportivo):*
 - . *Todas las situaciones*
- *Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)*
- *Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)*
- *Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)*
- *Clase E: (Servicios públicos)*

Uso Residencial

- *Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...).*
 - Situación 1ª, En edificio exclusivo. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos.*

7.2.2 Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

7.3. Protección de la calidad de los suelos

Si bien se ha comprobado que para las concentraciones presentes en la parcela no existen variaciones señalables en el índice de riesgo al modificar la potencia de suelos afectados o el tiempo de exposición, se considera importante el uso de EPIS por parte de los trabajadores de la construcción en la fase de cimentación y movimientos de tierras en el caso de que en su día se realice la demolición del edificio existente.

Por otro lado, los sobrantes de las excavaciones necesarias deberán de ser tratadas como residuos cumpliendo con las especificaciones del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, ensayos para admisión a vertedero en suelos contaminados.

En el caso de implantación de actividades sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.”

La parcela del Paseo de los Parques nº 36, calificada de Dotacional Equipamiento Privado se regulará por la nueva Ordenanza denominada **“Zona Dotacional Equipamiento Privado”** del PERI, que sustituye a la Ordenanza Zonal de Equipamiento Deportivo actual. Artículo 10º, de la Ordenanza Especial Reguladora del PERI.

Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO

Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento privado

10.1 Condiciones de volumen

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La edificabilidad máxima será de 3.694,60 m².*
- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.*
- Retranqueos y ocupación máxima:*

Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m. Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan. Dichas instalaciones podrán cubrirse y cerrarse computando su edificabilidad para su utilización durante todo el año.

La ocupación máxima para edificaciones existentes y nuevas edificaciones será la definida por el área de movimiento del plano adjunto. En él se reflejan para las nuevas edificaciones un área de Movimiento de referencia de la edificación, dentro de la cual se establecen condicionantes encaminados a preservar los ejemplares arbóreos de más valor, inventariados en el estudio ambiental. Se admite que en el actual frontón, se pueda adosar la nueva edificación total o parcialmente al lindero, dada la diferencia de cota topográfica existente. Ver plano adjunto:

Modificación 5 "PERI El Encinar de los Reyes"



<ul style="list-style-type: none">--- Retranqueo a lindero mínimo sobre rasante- - - Límite de parcela■ Áreas de movimiento edificación nueva▨ Áreas de movimiento edificación existente	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"
	<p>Escala 1:3000</p> <p>0 5 10 25 m</p>
	Plano ordenación Paseo de los Parques, 36.

10.2. Condiciones de uso

10.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Todas las situaciones.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Todas las situaciones
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

Uso Terciario:

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) en todas las situaciones, con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela (1.108,38 m²e).
- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas), en todas las situaciones, hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela. (369,46 m²e)

10.2.2. Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

10.3. Condiciones medioambientales derivadas del Estudio Ambiental de la Modificación puntual 5 del PERI

Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se prohíbe de acuerdo con este texto legal la tala y podas drásticas e indiscriminadas. El procedimiento de actuación para los ejemplares que es indispensables eliminar se ajustará a la Norma Granada. En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte, y se cumplirán las siguientes condiciones.

Cuando se desarrollen los proyectos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ley 7/2021, de cambio climático y transición energética. Dado que, por un lado, las obras pueden afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas etc. Y, por otro, pueden generar afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se evitará el acopio de materiales de obra en las zonas sensibles (área de influencia, zona de protección y área de vegetación), no se instalarán casetas de obra, se evitarán los vertidos de cemento, resinas y se evitará encender fogatas.

En la zona aérea del arbolado se evitarán los golpes a los troncos durante las maniobras de la maquinaria o transporte de materiales, utilizando si es necesario balizas para acotar los trazados más adecuados.

Se protegerán los árboles próximos a la zona de actuación a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros.

En la copa se acortarán ramas bajas antes que se desgarren.

Para salvaguardar el sistema radicular se evitará que el pavimento aisle el árbol creando el efecto isla, se evitarán cambios bruscos de nivel, la eliminación de raíces finas de absorción y la asfixia de estas mismas raíces por acopio de nueva tierra puede provocar una pérdida importante de vitalidad. Se procurará actuar de forma manual en las excavaciones si la densidad de raíces es muy elevada.

En los zanjeos, las raíces inferiores a 3 cm. se cortarán con tijera, las de 3 cm o más se cortarán "si es estrictamente necesario" con tijera o serrucho por personal cualificado y las raíces de 10 cm o más, se deben mantener.

Para las nuevas plantaciones se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Art. 11º SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La altura de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PERI, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) y el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a

partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA, para las actuaciones derivadas la presente modificación, podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

Artículo 12º. Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente

Tal y como se ha dicho en puntos anteriores no son detectables debido al reducido alcance de la modificación, impactos negativos sobre el medio ambiente, y los efectos del cambio climático, debido a la reducida extensión, a las características del contenido de las propuestas, no tienen una incidencia diferencial cualquiera que hubiera sido la alternativa elegida, incluso la alternativa cero.

Las obras pueden generar afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas etc. Por otro lado, las afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, pueden ser también consecuencia de una mala planificación de la protección del arbolado durante las obras, por tanto, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

*Se mantendrán los sistemas de riego y actuaciones de conservación habituales.
En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte.
El procedimiento de actuación para los ejemplares que son indispensable eliminar se ajustará a la Norma Granada.*

*Las grandes estrategias de **lucha contra el cambio climático** son:
La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la atmósfera, o mitigación y la adaptación a sus efectos.
La preservación del suelo y una adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos.*

A tal efecto: Las nuevas edificaciones buscarán una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor. Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una Solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.

Mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.

Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.

En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO₂), partículas (PM₁₀), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O₃) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO_x y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO₂ dada la relación directa entre los dos parámetros.

Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

Vigilancia ambiental

El Ayuntamiento de Alcobendas es el órgano sustantivo y, de acuerdo con sus normas de actuación, llevará acabo las inspecciones necesarias para que se cumplan las determinaciones ambientales de la legislación vigente y las específicas de este Plan Especial, condicionando la licencia de primera ocupación al cumplimiento de las mismas. El promotor adjuntará al certificado final de obra un informe del cumplimiento de las citadas medidas conforme lo requieran los servicios técnicos municipales. Asimismo, cualquier afección al arbolado requiere la correspondiente comunicación al Ayuntamiento y sus servicios técnicos llevarán a cabo las labores de vigilancia necesarias para el cumplimiento de las medidas de protección del medio ambiente.

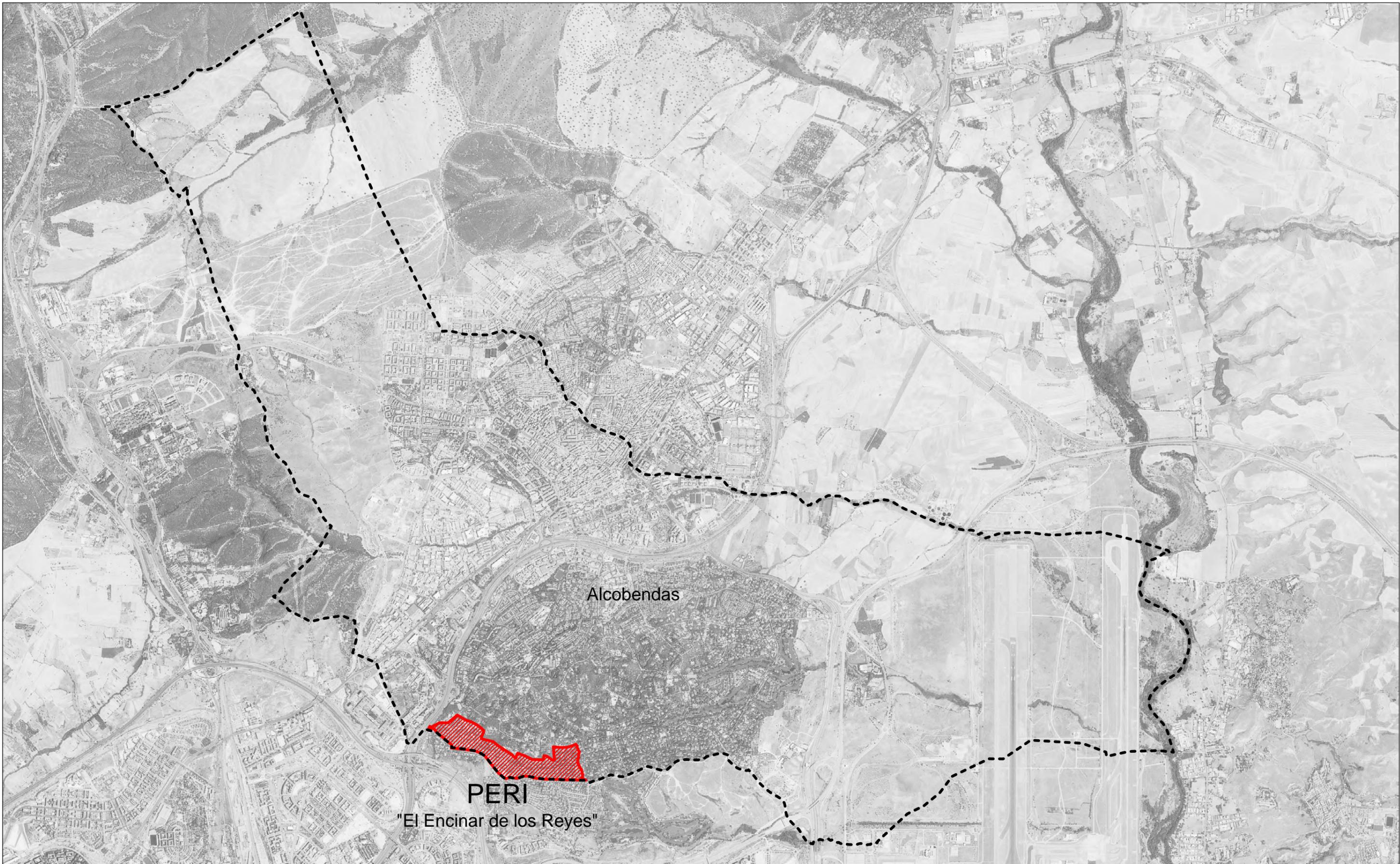
ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS.**
- ANEXO II. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.**
- ANEXO III. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO**
- ANEXO IV. ESTUDIO AMBIENTAL PARA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**
- ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**
- ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.**
- ANEXO VII. ESTUDIO ACÚSTICO.**
- ANEXO VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS. PLAN DE ALARMA.**
- ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.**
- ANEXO X. CERTIFICACIÓN REGISTRAL.**
- ANEXO XI. IDENTIFICACION DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS.**

ANEXO I. PLANOS INFORMATIVOS

Se incluyen a continuación los planos, básicamente informativos, dado que la modificación afecta exclusivamente a las determinaciones de uso de la ordenanza no alterándose ningún parámetro gráfico. Son los siguientes:

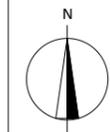
- I.1- Plano de situación del PERI en el Término Municipal.
- I.2- Plano de Localización de las parcelas afectadas por la modificación dentro del PERI.
- I.3- Plano de localización de las parcelas afectadas por la modificación sobre el plano de calificación del PGOU.
- I.4- Plano de localización de las parcelas afectadas por la modificación sobre el plano del API-1.
- I.5- Plano Catastral.



Alcobendas

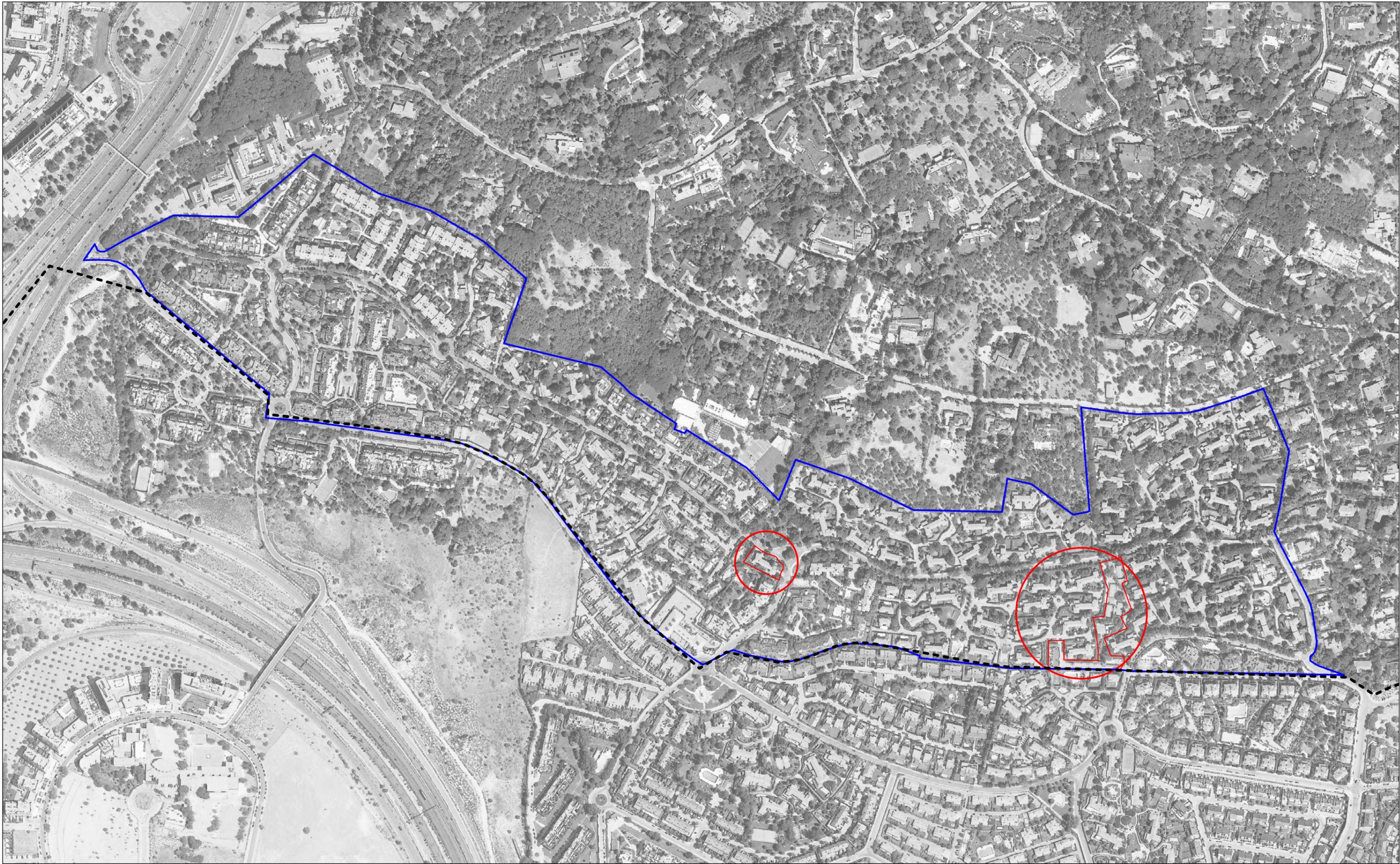
PERI

"El Encinar de los Reyes"



MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	1.1
TÍTULO		ESCALA	
Plano situación del PERI en el término municipal		1:40000	

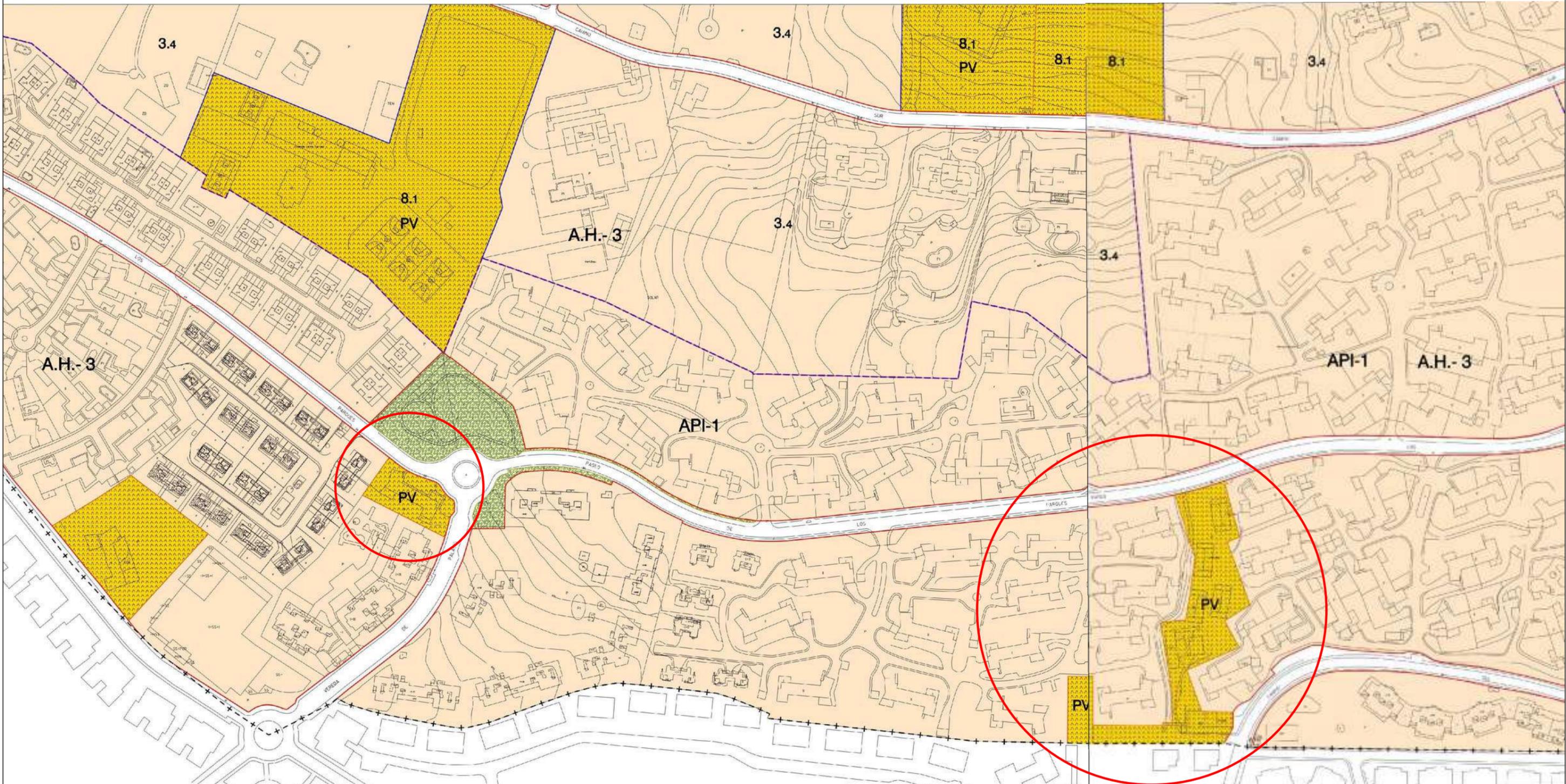


-  límite del PERI "El Encinar de los Reyes"
-  Localización de las parcelas objeto de modificación



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"**

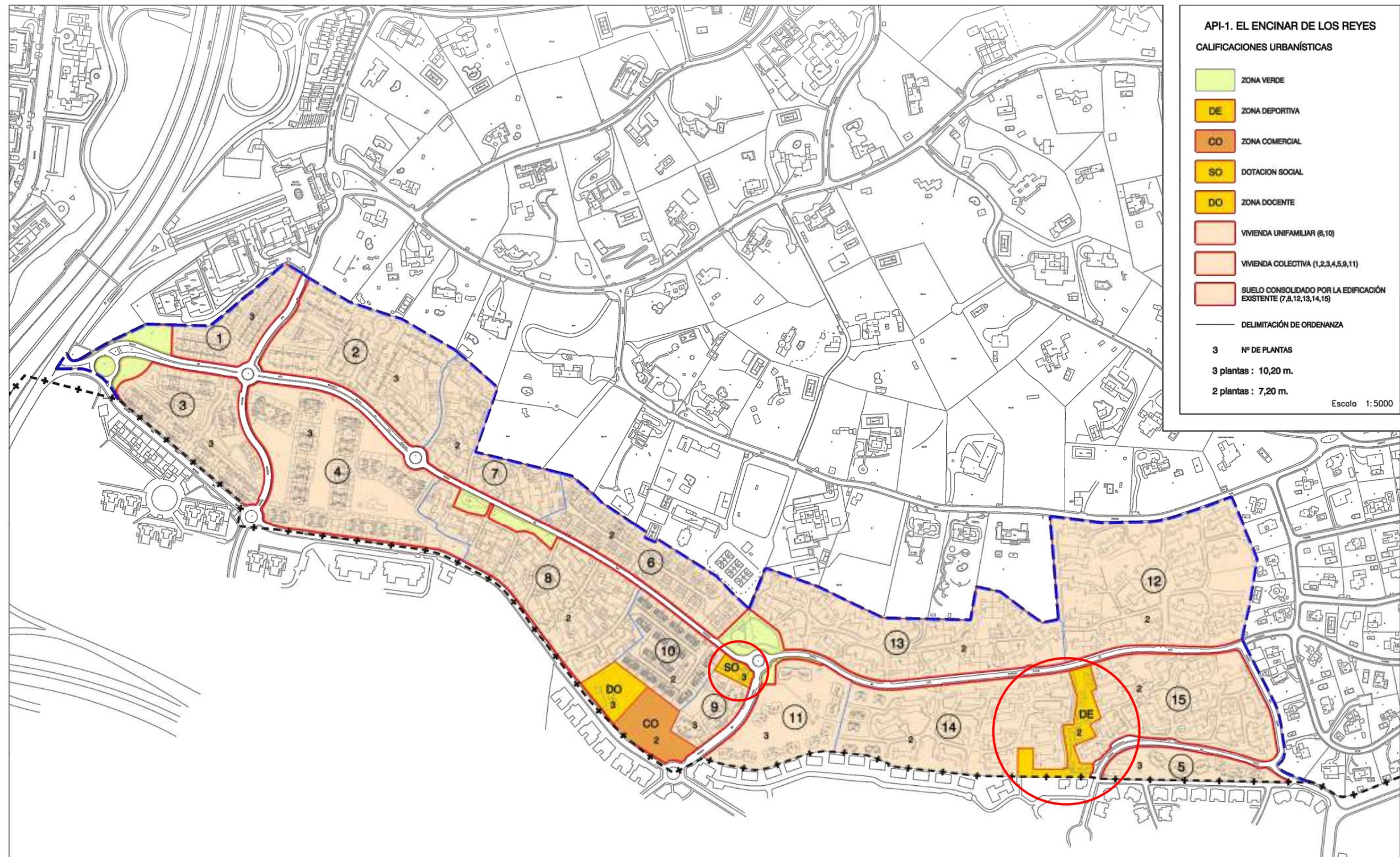
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	1.2
TÍTULO			ESCALA
Plano de localización de las parcelas afectadas por la modificación dentro del PERI			1:5000



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA		ÁMBITOS DE ORDENACIÓN		REDES PÚBLICAS		ESQUEMA DISTRIBUCIÓN DE HOJAS Y ESCALA		EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	—	ALINEACIÓN	2.1	NORMA ZONAL Y GRADO	RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PELEJARIAS MODIFICAR	COMUNICACIONES VIARIAS	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS APROBACIÓN DEFINITIVA CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.	
---	LÍMITE DE SUELO URBANO	—	CAMBIO DE ALTURA, USO	A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PELEJARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1		
---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA	—	CAMBIO DE NORMA ZONAL	A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PELEJARIAS MANTENER	FF.CC.	ESCALA: 1 / 1.000	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	5	NÚMERO DE PLANTAS	A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA		RED DE METRO	PLANO: 5	
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	644,50	RASANTE				ESPACIOS LIBRES	4854N	
							EQUIPAMIENTOS SOCIALES	HCIA: 51 00	
							SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES		

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	1.3
Plano de localización de las parcelas afectadas por la modificación sobre el plano de calificación del PGOU		ESCALA	s/e
TITULO			



API-1. EL ENCINAR DE LOS REYES
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

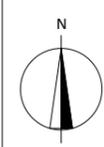
- ZONA VERDE
- DE ZONA DEPORTIVA
- CO ZONA COMERCIAL
- SO DOTACION SOCIAL
- DO ZONA DOCENTE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR (6,10)
- VIVIENDA COLECTIVA (1,2,3,4,5,9,11)
- SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (7,8,12,13,14,15)

— DELIMITACIÓN DE ORDENANZA

3 Nº DE PLANTAS
 3 plantas : 10,20 m.
 2 plantas : 7,20 m.

Escala 1:5000

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA 4
A.P.I. Nº	A.P.I. -1
DENOMINACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES
PLANO DE ORDENACIÓN	



MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO	Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022		
TITULO		ESCALA		
Plano de localización de las parcelas afectadas por la modificación sobre el plano del API-1		s/e	1.4	



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5946503VK4864N0001RS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PS PARQUES 36
28109 ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 4.452 m²

Año construcción: 2009

Construcción

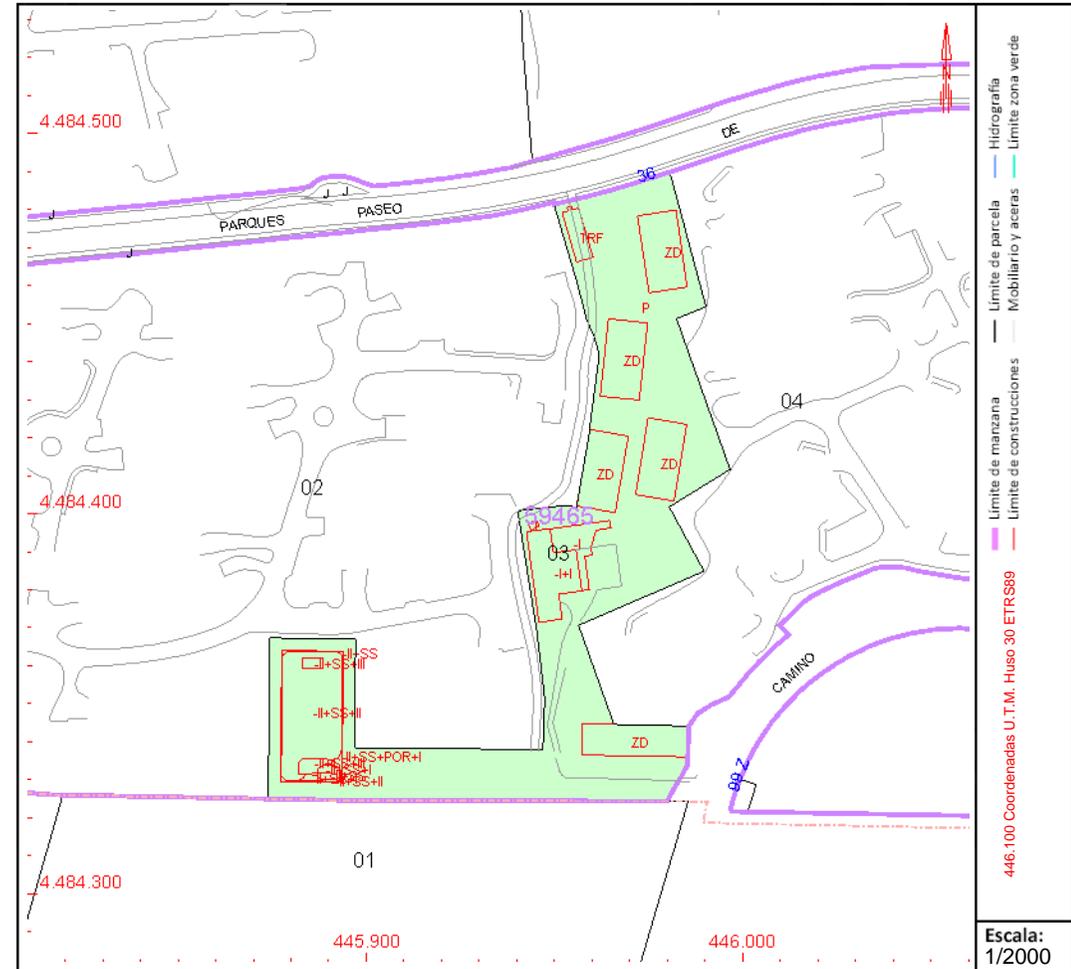
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL.	1/-1/01	324
DEPORTIVO	1/00/01	211
DEPORTIVO	1/00/02	212
DEPORTIVO	1/00/03	210
DEPORTIVO	1/00/04	212
ALMACEN	1/00/05	5
INDUSTRIAL	1/-1/02	62
DEPORTIVO	1/00/06	228
OCIO HOSTEL.	1/00/07	217
APARCAMIENTO	2/-2/01	340
ALMACEN	2/-2/02	223
ALMACEN	2/-1/03	100
APARCAMIENTO	2/-1/04	464
DEPORTIVO	2/SM/01	564
DEPORTIVO	2/00/08	515
SOPORT. 50%	2/00/09	3
DEPORTIVO	2/01/01	513
ALMACEN	2/02/01	49

PARCELA

Superficie gráfica: 6.505 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.

Se aporta en este anexo copia de la Normativa Urbanística, texto, cuadros y/o fichas, y planos del PERI y del Plan General vigente, relativas a los suelos afectados por la modificación. Son los documentos que la modifica altera como consecuencia de sus contenidos. Se adjuntan las páginas afectadas por la Modificación en su estado actual. Son las siguientes:

DOCUMENTACIÓN DEL PERI:

MEMORIA.

- Apartado 3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado. Página 14.
- Apartado 3.5. Descripción de los equipamientos de uso público. Página 14 y 15.
- Apartado 3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades. Cuadro de la página 16.

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA

- Índice Ordenanzas. Página 2.
- Artículo 7. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Social. Página 12.
- Artículo 10. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Deportivo: Página 15.

PLANO

- Plano 1.2 de ordenación "División en unidades de actuación".

DOCUMENTACIÓN DEL PGOU:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-1, páginas 165, 166 y 167.
- Plano de ordenación del API-1.

PLANOS

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 51 y 52

Esta cantidad supera a la determinada de acuerdo con el artículo 128.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y según se determina en la modificación puntual número 27 del Plan General. En la actualidad existen 554 viviendas unifamiliares y en P.E.R.I. se proponen un total de 418 viviendas unifamiliares pasando por tanto 136 de ellas a ser colectivas. Por otro lado se crearán 566 viviendas colectivas. El aumento de las zonas verdes que corresponden será por tanto:

566 viv x 21 m ² /viv	= 11.886 m ²
136 viv que pasan a colectiva	
x 3 m ² /viv	=408
Total	12.294 m ²

3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado

3.4.1. Equipamiento deportivo

Con una superficie total de 7.365 m² estará constituida por un pequeño grupo de pistas de paddel o tenis y edificaciones para uso deportivo, situándose también centralmente respecto de las áreas de suelo consolidado en que la necesidad de espacios libres de uso público es menor dada la amplitud de las parcelas de viviendas.

Esta superficie triplica los 2.238 m² previstos y establecidos en la Modificación 27 del Plan General.

3.4.2. Equipamiento social

Con una superficie de 1.500 m² dará servicio a los posibles usos Dotacionales, incluido el administrativo, que se demanden en la zona. Incluyendo un 30% de la edificabilidad en uso terciario de oficinas al servicio del ámbito.

Su situación, centrada en el ámbito al que da servicio y próxima a los equipamientos comercial y docente permite crear en un entorno próximo el conjunto dotacional de Urbanización.

3.5. Descripción de los equipamientos de uso público

3.5.1. Equipamiento docente

Aún teniendo en cuenta que las necesidades en materia de equipamiento docente resultan cubiertas dentro de la urbanización en la parte correspondiente al término de Madrid donde se ubica una reserva de 19.488 m² para este uso dotacional además de otra con carácter alternativo privado de 42.271 m² el Plan Especial propone otra reserva para este uso en la parte del

término de Alcobendas y que está representada por una parcela de 4.500 m², también algo mayor que los 4.476 m² establecidos en la Modificación 27, que pueda permitir asentar una dotación docente de uso público, en función de las necesidades reales que se pudieran producir entre la población.

3.6. Descripción y características de uso residencial

3.6.1. Edificabilidad

Edificabilidad total residencial 149.402 m².

Su distribución se realiza en dos grandes bloques que se describen a continuación:

a) Suelo consolidado por la edificación

El suelo consolidado por la edificación sobre el que se asienta un total de 87 edificios con 348 viviendas a conservar o sustituir que consumen una edificabilidad de 51.354 m², se reparte en seis áreas diferentes con una superficie total de suelo que alcanza los 230.048 m².

El resto de los edificios existentes, hasta un total de 57 con las 206 viviendas restantes, se demolerán, uniendo así el suelo liberado al actualmente vacante.

b) Suelo residencial de nueva ordenación

La superficie de 192.554 m² de suelo neto edificable se agrupa en áreas homogéneas a desarrollar por Estudios de Detalle para precisar la ordenación de su edificabilidad que asciende a 98.048 m².

3.6.2. Distribución de Unidades de Ejecución

El Plan Especial establece, para cada una de estas áreas los parámetros de:

- Superficie de suelo
- Alineaciones y rasantes
- Ocupación
- Edificabilidad y
- Número de viviendas

Para cada una de ellas el desarrollo posterior por Estudio de Detalle determinará las siguientes características:

- Definición del viario interior.
- Elección de la tipología o tipologías de la edificación y proporción de cada una de ellas.
- Áreas de movimiento de la edificación.
- Ordenación volumétrica y niveles de la edificación.

3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades

En el cuadro resumen que se acompaña a continuación se recoge la distribución de la edificabilidad por unidades de desarrollo, añadiendo las seis unidades de suelo consolidado y las parcelas correspondientes a uso comercial, equipamientos y reservas de espacios libres.

Las determinaciones de este cuadro se complementan con el plano de ordenación correspondiente.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	M ² PARCELA	OCUPACIÓN PERMITIDA	Nº VIV	M ² VIV	EDIF M ²
NUEVA EDIFICACIÓN COLECTIVA					
1	12.388	2.447	54	116	6.264
2	35.007	7.001	156	131,65	20.533
3	23.442	4.668	108	116	12.528
4	46.699	9.340	222	116	25.752
5	10.373	2.074	36	152	5.472
9	7.008	1.402	36	116	4.176
11	20.331	4.246	90	129,14	11.623
TOTAL	155.248		702		86.348
NUEVA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR					
6	21.925	4.421	40	180	7.200
10	14.481	2.896	30	150	4.500
TOTAL	36.406		70		11.700
SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE					
7	20.308	4.062	28		5.275
8	35.823	7.165	56		10.336
12	55.237	11.047	80		10.782
13	41.998	8.400	64		8.658
14	41.476	8.295	64		8.773
15	35.206	7.061	56		7.530
TOTAL	230.048		348		51.354
TOTAL	421.702		1.120		149.402
COMERCIAL	7.000				6.000 (*)
DOCENTE	4.500				
SOCIAL	1.500				
DEPORTIVO	7.365				
ESP. LIBRES	13.194				
VÍAS	40.005				
TOTALES	495.266		1.120		155.402

(*). Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5.

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES.....	3
Art. 1º Objeto.....	3
Art. 2º Ámbito de aplicación y contenido de la ordenanza.....	3
Art. 3º Régimen Urbanístico del suelo.....	3
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	4
Art. 4º Ordenanza de aplicación sobre las zonas de suelo consolidado por la edificación existente (SC).....	4
Art. 5º Ordenanzas de las zonas de nueva Edificación.....	4
A. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	5
5.1. Condiciones de Volumen.....	5
5.1.1. Alineaciones y rasantes.....	5
5.1.2. Parcela mínima.....	5
5.1.3. Posición de la edificación.....	5
5.1.4. Edificabilidad.....	6
5.1.5. Altura de la edificación.....	7
5.1.6. Tramitación.....	7
5.2. Condiciones de uso.....	7
5.2.1. Usos permitidos.....	7
B. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.....	9
5.3. Condiciones de volumen.....	9
5.3.1. Alineaciones y rasantes.....	9
5.3.2. Edificabilidad.....	10
5.3.3. Altura de la Edificación.....	10
5.4. Condiciones de Uso.....	10
5.4.1. Usos permitidos.....	10
Art. 6º ORDENANZA DE ZONAS VERDES.....	11
6.1. Condiciones de volumen.....	11
6.2. Condiciones de uso.....	11
6.2.1. Usos permitidos.....	11
Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	12
7.1. Condiciones de volumen.....	12
7.2. Condiciones de uso.....	12
7.2.1. Usos permitidos.....	12
Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	13
8.1. Condiciones de volumen.....	13
8.2. Condiciones de uso.....	13
8.2.1. Usos permitidos.....	13
Art. 9º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	14
9.1. Condiciones de volumen.....	14
9.2. Condiciones de uso.....	14
Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	15
10.1. Condiciones de volumen.....	15
10.2. Condiciones de uso.....	15
10.2.1. Usos permitidos.....	15

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

7.1. Condiciones de volumen

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros
- La parcela zonificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta de 1,6 m²/m²
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

7.2. Condiciones de uso

7.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Todas las situaciones

- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Todas las situaciones.

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Todas las situaciones

Uso Terciario

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela.

Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

8.1. Condiciones de volumen

La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a los linderos será de 4 metros.

Serán de aplicación las restantes condiciones establecidas para la edificación abierta.

8.2. Condiciones de uso

8.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones

- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones

Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Corresponde a la parcela calificada como uso deportivo.

10.1. Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima será de 1.294,60 m². Al menos el 80% de la superficie edificable se localizará al oeste de la parcela, en zona libre de arbolado.

La altura máxima serán de dos (2) plantas y ocho (8) metros.

La ocupación máxima será del 10%.

Las edificaciones cerradas destinadas al uso de las instalaciones deportivas podrán adosarse a la alineación exterior pero respetarán un retranquero con las parcelas colindantes de 4 metros.

Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m.

Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan.

10.2. Condiciones de uso

10.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional:

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Todas las situaciones

Uso Terciario:

- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 20% de la edificabilidad máxima de parcela.



-  SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE
-  VIVIENDA DE EDIFICACION ABIERTA
-  VIVIENDA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR
-  ZONA VERDE
-  EQUIPAMIENTO COMERCIAL
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO DOCENTE

UNIDAD	DE	M² PARCELA	OCCUPACION PERMIDA	Nº VIV	M² VIV	EDIF M²
ACTUACION						
NEVA EDIFICACION COLECTIVA						
1	12.388	2.447		54	116	6.264
2	35.007	7.001		156	131.65	20.533
3	23.442	4.648		108	116	12.508
4	46.699	9.340		222	116	25.752
5	10.373	2.074		36	152	5.472
9	7.008	1.402		36	116	4.176
11	20.331	4.246		90	129.14	11.623
TOTAL	155.248			702		86.348
NEVA EDIFICACION UNIFAMILIAR						
6	21.925	4.421		40	180	7.200
10	14.481	2.896		30	150	4.500
TOTAL	36.406			70		11.700
SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE						
7	20.308	4.062		28		5.275
8	35.623	7.165		56		10.336
12	55.932	11.047		80		10.782
13	41.998	8.400		64		8.658
14	41.476	8.295		64		8.773
15	35.206	7.041		56		7.538
TOTAL	230.048			348		51.334
TOTAL	421.702			1.120		149.402
COMERCIAL	7.000					6.000 (*)
DOCENTE	4.500					
SOCIAL	1.500					
DEPORTIVO	7.365					
ESP. LIBRES	13.194					
VÍAS	40.005					
TOTALES	495.266			1.120		155.402

(*) Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5.

TEXTO REFUNDIDO (MODIFICACION 4)

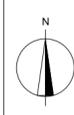
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) ALCOBENDAS

NUCLEO SATELITE " EL ENCINAR DE LOS REYES "

ALCOBENDAS NOVIEMBRE 2018

ORDENACION 12

DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION 12.000



FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES	API Nº	API-1
Nº PLANO Y HOJA	5/45, 46,50,51,52		
SUPERFICIE TOTAL:	495.266 m²		

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	155.402 m ²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,3137 m ² / m ²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº1. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº2. Aprobación definitiva: 24/09/02
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº3. Aprobación definitiva: 20/12/05

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

La parcela con uso pormenorizado comercial (AI-5) tendrá una edificabilidad de 6.000 m².
La parcela con uso deportivo tendrá una edificabilidad de 1.294,60 m².

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 2

DENOMINACIÓN

EL ENCINAR DE LOS REYES API N°

API-1

USOS E INTENSIDADES GLOBALES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "EL ENCINAR DE LOS REYES"							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 de suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
		495.266	100	6.000	149.402	155.402	0,31
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Resid	m2 com/resid	coef neto	% edificab
VIV. UNIFAMILIAR A CONSERVAR	230.048	46,45		51.354		0,22	34
VIV. UNIFAMILIAR	36.406	7,35		11.700		0,32	7,68
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	155.248	31,53		86.348		0,55	56,66
TOTAL RESIDENCIAL	421.702	85,33	0	149.402	0	1,10	98,03
SOCIAL privado	1.500	0,30					
DEPORTIVO privado	7.365	1,49					
USO TERCIARIO-COMERCIAL	7.000	1,41	6.000			0,43	1,97
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	437.567	88,53	6.000	149.402	155.402	0,35	100,00

REDES PÚBLICAS

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	40.005	8,08
Total	40.005	8,08
Zonas verdes		
Sistema General		
Sistema Local	13.194	2,66
Total	13.194	2,66
Red equipamiento		
Docente		
Sistema General		
Sistema local	4.500	0,91
Total	4.500	0,91
TOTAL REDES PUBLICAS LOCALES	57.699	11,65
TOTAL REDES PUBLICAS	57.699	11,65
TOTAL SECTOR	495.266	100,18
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS +DOTACIONALES)		
TOTAL	442.067	89,44
% estándar r. locales (Total locales no viario/m2edif.Total)		0,11
% estándar r. locales (Total locales/m2edif.Total)		0,37
% estándar redes públicas (Total Redes/m2edif.Total)		0,37

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN

EL ENCINAR DE LOS REYES API N°**API-1****ORDENANZAS APLICABLES***ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APLICABLES A CADA PARCELA***ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA**

Comprende las zonas de suelo destinadas a vivienda colectiva y grafiadas con el código 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 6 y 10 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 7, 8, 12, 13, 14 y 15 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE ZONAS VERDES

Comprende las zonas de suelo grafiadas de espacios libres de uso público

ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso social privado.

ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

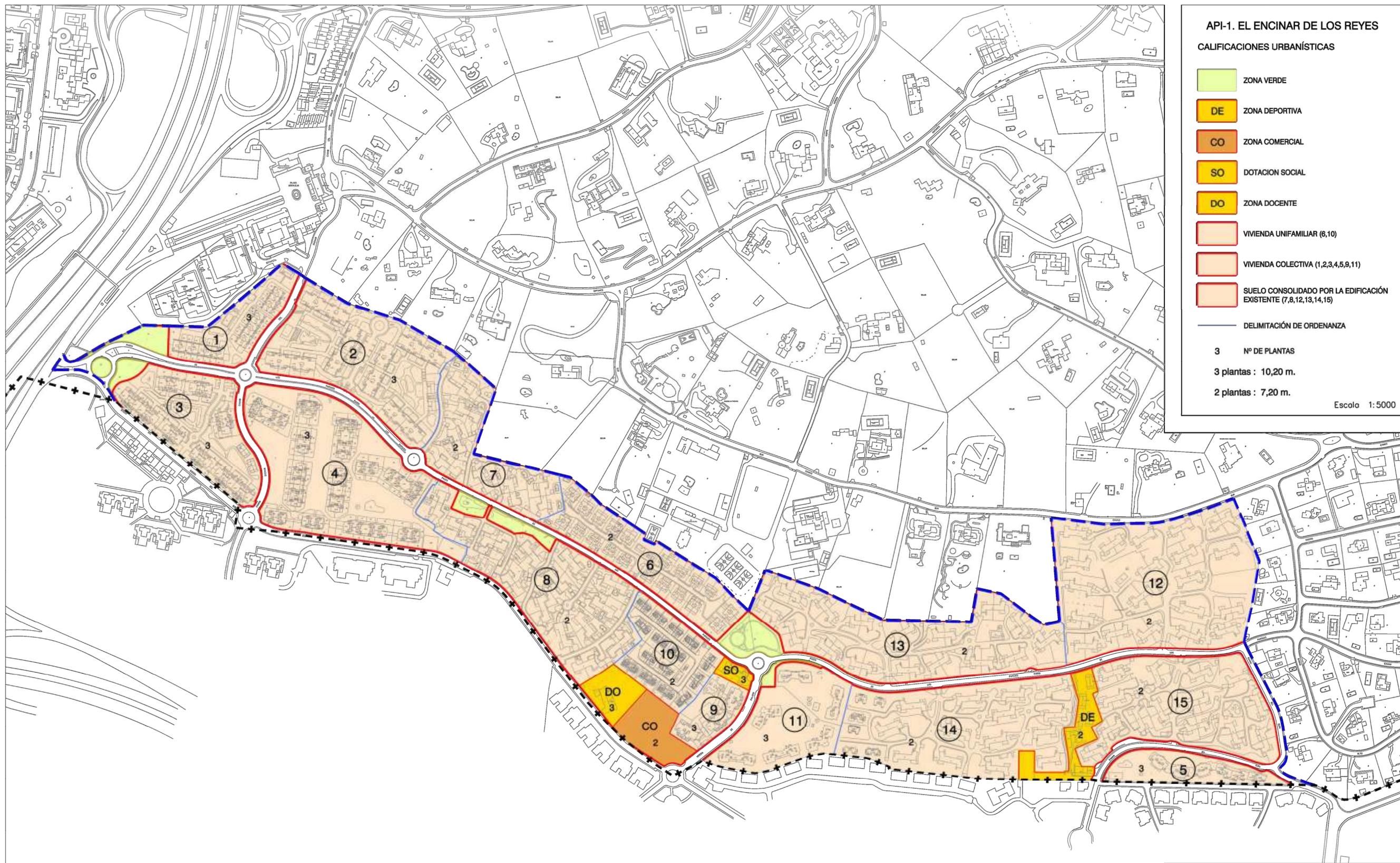
Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.

Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Corresponde a la parcela calificada como uso deportivo.



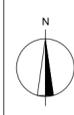
API-1. EL ENCINAR DE LOS REYES
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

- ZONA VERDE
- DE** ZONA DEPORTIVA
- CO** ZONA COMERCIAL
- SO** DOTACION SOCIAL
- DO** ZONA DOCENTE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR (6,10)
- VIVIENDA COLECTIVA (1,2,3,4,5,9,11)
- SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (7,8,12,13,14,15)
- DELIMITACIÓN DE ORDENANZA

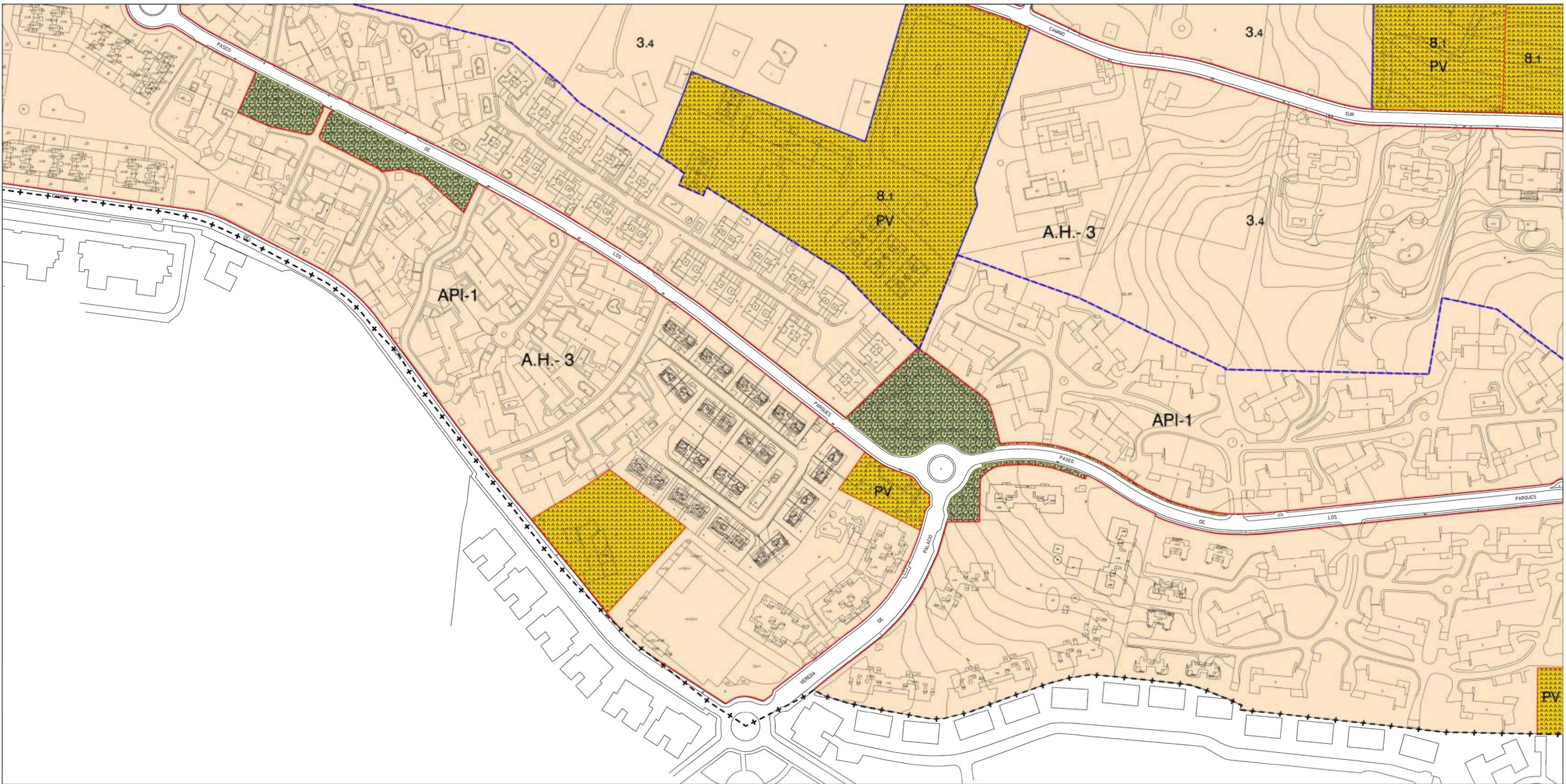
3 Nº DE PLANTAS
 3 plantas : 10,20 m.
 2 plantas : 7,20 m.

Escala 1:5000

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA 4
A.P.I. Nº	A.P.I. -1
DENOMONACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES
PLANO DE ORDENACIÓN	



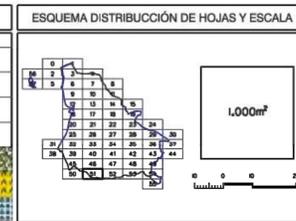
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5			
PERI "El Encinar de los Reyes"			
PROYECTO:	PROYECTO:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	II.2
TÍTULO: Plano Ordenación API-1. Estado actual			ESCALA: s/e



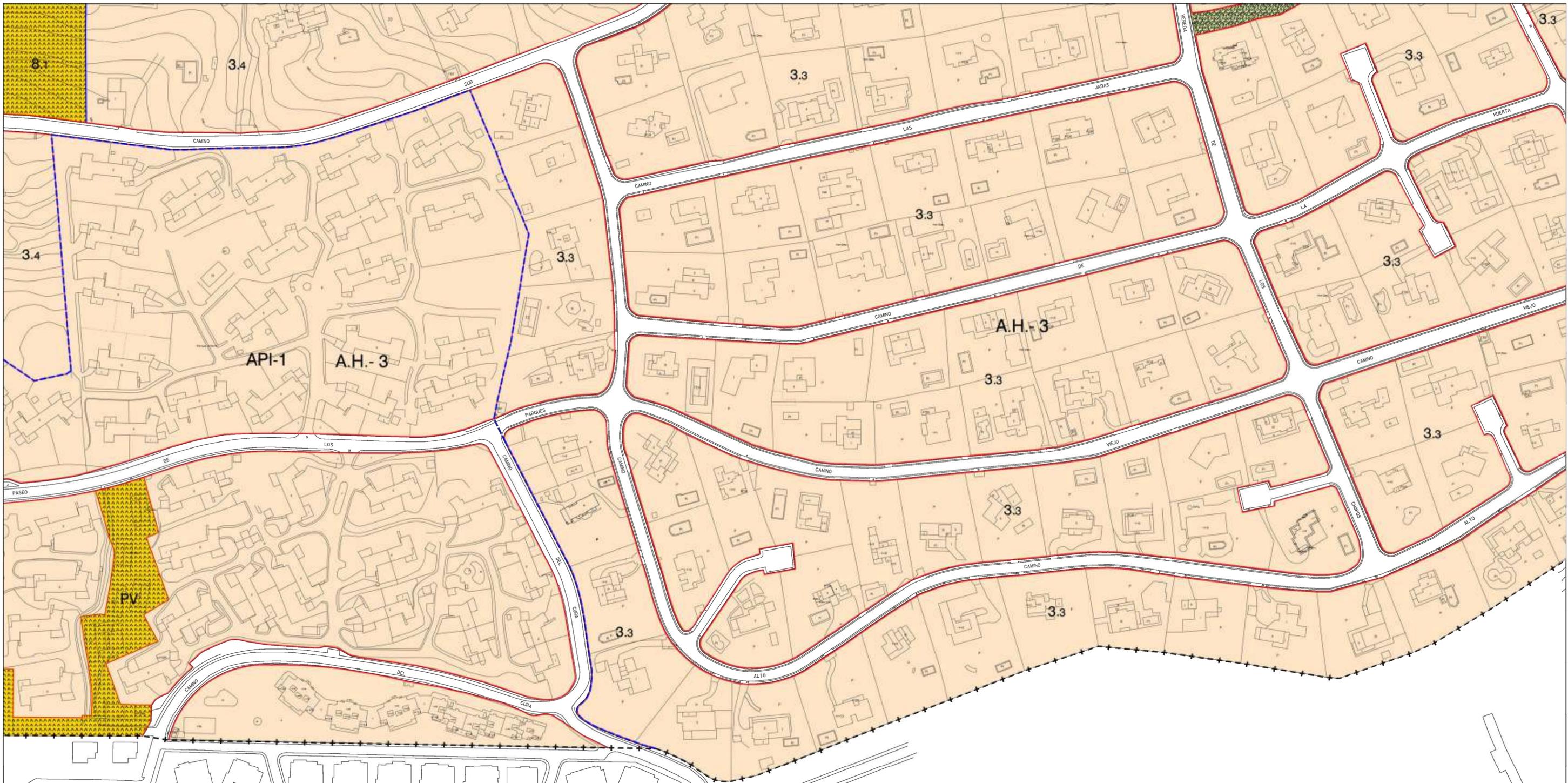
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.º	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA

REDES PÚBLICAS	
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PEQUENAS A MODIFICAR
	RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PEQUENAS
	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PEQUENAS A MANTENER
	COMUNICACIONES VIARIAS
	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
	FF.CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES



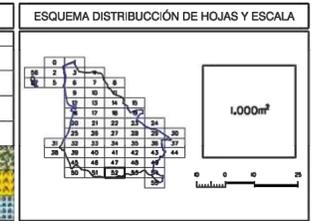
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS		
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS		
	DOCUMENTO CONSOLIDADO	FECHA: MAYO 2021
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.		ESCALA: 1 / 1.000
		PLANO: 5
		HOJA: 51 DE 58



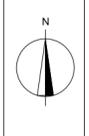
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE DE SUELO URBANO
---+---+---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
---	ALINEACIÓN
---	CAMBIO DE ALTURA, USO
---	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
644.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2:1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ZONA LIBRE DE EDIFICACION
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS																												
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	<table border="1"> <tr> <th>SUPRAMUNICIPALES</th> <th>GENERALES</th> <th>LOCALES</th> </tr> <tr> <td>TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR</td> <td>COMUNICACIONES VIARIAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS</td> <td>RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>FF.CC.</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>RED DE METRO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ESPACIOS LIBRES</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMIENTOS SOCIALES</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR	COMUNICACIONES VIARIAS		RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1			FF.CC.			RED DE METRO			ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTOS SOCIALES			SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES		TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER		
SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES																										
TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR	COMUNICACIONES VIARIAS																											
RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1																											
	FF.CC.																											
	RED DE METRO																											
	ESPACIOS LIBRES																											
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES																											
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES																											
TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER																												



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS		
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS		
DOCUMENTO CONSOLIDADO	FECHA: MAYO, 2021	ESCALA: 1 / 1000
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.	PLANO: 5	4864N
		HOJA 52 DE 58



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"			
PROYECTO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROYECTO: EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: 11.4
TÍTULO: Plano 5 Hoja 52 PGOU. Estado actual		ESCALA: s/e	

ANEXO III. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO

Se aporta en este anexo los documentos modificados de la Normativa Urbanística, texto, cuadros y/o fichas, y planos del PERI y del Plan General, relativos a los suelos afectados por la modificación, y que sustituyen a la documentación del planeamiento vigente. Se adjuntan las páginas afectadas por la Modificación en su estado modificado. Son las siguientes:

DOCUMENTACIÓN DEL PERI:

MEMORIA.

- Apartado 3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado. Página 14.
- Apartado 3.5. Descripción de los equipamientos de uso público. Página 14 y 15.
- Apartado 3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades. Cuadro de la página 16.

ORDENANZA ESPECIAL REGULADORA

- Índice Ordenanzas. Página 2.
- Artículo 7. Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público. Página 12 y 13.
- Artículo 10. Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Privado: Página 15.
- Artículo 11. Servidumbres Aeronáuticas.
- Artículo 12. Medidas Generales de Protección del medio Ambiente

PLANO

- Plano 1.2 de ordenación "División en unidades de actuación"

DOCUMENTACIÓN DEL PGOU:

NORMAS URBANÍSTICAS.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-1, páginas 165, 166 y 167.
- Plano de ordenación del API-1.

PLANOS

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 51 y 52.

realizado en la entrada y acceso principal a la Urbanización, y centradas y al servicio de las áreas de nueva ordenación, con una superficie total de 12.294 m².

Esta cantidad supera a la determinada de acuerdo con el artículo 128.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y según se determina en la modificación puntual número 27 del Plan General. En la actualidad existen 554 viviendas unifamiliares y en P.E.R.I. se proponen un total de 418 viviendas unifamiliares pasando por tanto 136 de ellas a ser colectivas. Por otro lado se crearán 566 viviendas colectivas. El aumento de las zonas verdes que corresponden será por tanto:

566 viv x 21 m ² /viv	= 11.886 m ²
136 viv que pasan a colectiva	
x 3 m ² /viv	=408
<u>Total</u>	<u>12.294 m²</u>

3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado

3.4.1. Zona Dotacional: Equipamiento privado

Con una superficie total de 7.365 m² (en reciente medición topográfica 7.121 m²), está constituida por un pequeño grupo de pistas de padel o tenis y edificaciones para uso deportivo, situándose también centralmente respecto de las áreas de suelo consolidado en que la necesidad de espacios libres de uso público es menor dada la amplitud de las parcelas de viviendas. No obstante admitirá cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, así como los contemplados en el artículo 10 de las Ordenanzas del presente PERI.

Esta superficie triplica los 2.238 m² previstos y establecidos en la Modificación 27 del Plan General.

3.5. Descripción de los equipamientos de uso público

3.5.1. Zona de Equipamiento docente

Aún teniendo en cuenta que las necesidades en materia de equipamiento docente resultan cubiertas dentro de la urbanización en la parte correspondiente al término de Madrid donde se ubica una reserva de 19.488 m² para este uso dotacional además de otra con carácter alternativo privado de 42.271 m² el Plan Especial propone otra reserva para este uso en la parte del término de Alcobendas y que está representada por una parcela de 4.500 m², también algo mayor que los 4.476 m² establecidos en la Modificación 27, que pueda permitir asentar una dotación docente de uso público, en función de las necesidades reales que se pudieran producir entre la población.

3.5.2. Zona Dotacional: Equipamiento público

Con una superficie de 1.500 m² dará servicio a los posibles usos Dotacionales, que se demanden en la zona. Su situación, centrada en el ámbito al que da servicio y próxima a los equipamientos comercial y docente permite dar nuevos servicios a los vecinos con la inserción de usos dotacionales sociales multifuncionales y flexibles, acorde con las necesidades actuales.

3.6. Descripción y características de uso residencial

3.6.1. Edificabilidad

Edificabilidad total residencial 149.402 m².

Su distribución se realiza en dos grandes bloques que se describen a continuación:

a) Suelo consolidado por la edificación

El suelo consolidado por la edificación sobre el que se asienta un total de 87 edificios con 348 viviendas a conservar o sustituir que consumen una edificabilidad de 51.354 m², se reparte en seis áreas diferentes con una superficie total de suelo que alcanza los 230.048 m².

El resto de los edificios existentes, hasta un total de 57 con las 206 viviendas restantes, se demolerán, uniendo así el suelo liberado al actualmente vacante.

b) Suelo residencial de nueva ordenación

La superficie de 192.554 m² de suelo neto edificable se agrupa en áreas homogéneas a desarrollar por Estudios de Detalle para precisar la ordenación de su edificabilidad que asciende a 98.048 m².

3.6.2. Distribución de Unidades de Ejecución

El Plan Especial establece, para cada una de estas áreas los parámetros de:

- Superficie de suelo
- Alineaciones y rasantes
- Ocupación
- Edificabilidad y
- Número de viviendas

Para cada una de ellas el desarrollo posterior por Estudio de Detalle determinará las siguientes características:

- Definición del viario interior.
- Elección de la tipología o tipologías de la edificación y proporción de cada una de ellas.
- Áreas de movimiento de la edificación.
- Ordenación volumétrica y niveles de la edificación.

3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades

En el cuadro resumen que se acompaña a continuación se recoge la distribución de la edificabilidad por unidades de desarrollo, añadiendo las seis unidades de suelo consolidado y las parcelas correspondientes a uso comercial, equipamientos y reservas de espacios libres.

Las determinaciones de este cuadro se complementan con el plano de ordenación correspondiente.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	M ² PARCELA	OCUPACIÓN PERMITIDA	Nº VIV	M ² VIV	EDIF M ²
NUEVA EDIFICACIÓN COLECTIVA					
1	12.388	2.447	54	116	6.264
2	35.007	7.001	156	131,65	20.533
3	23.442	4.668	108	116	12.528
4	46.699	9.340	222	116	25.752
5	10.373	2.074	36	152	5.472
9	7.008	1.402	36	116	4.176
11	20.331	4.246	90	129,14	11.623
TOTAL	155.248		702		86.348
NUEVA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR					
6	21.925	4.421	40	180	7.200
10	14.481	2.896	30	150	4.500
TOTAL	36.406		70		11.700
SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE					
7	20.308	4.062	28		5.275
8	35.823	7.165	56		10.336
12	55.237	11.047	80		10.782
13	41.998	8.400	64		8.658
14	41.476	8.295	64		8.773
15	35.206	7.061	56		7.530
TOTAL	230.048		348		51.354
TOTAL	421.702		1.120		149.402
COMERCIAL	7.000				6.000 (*)
DOCENTE	4.500				
DOTACIONAL	1.500				
DOTACIONAL (PV)	7.365 (**)				
ESP. LIBRES	13.194				
VÍAS	40.005				
TOTALES	495.266		1.120		155.402

(*). Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5.

(**) 7.121 m² según levantamiento topográfico año 2022. (PV)= privado

CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES	3
Art. 1º Objeto.....	3
Art. 2º Ámbito de aplicación y contenido de la ordenanza	3
Art. 3º Régimen Urbanístico del suelo.....	3
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	4
Art. 4º Ordenanza de aplicación sobre las zonas de suelo consolidado por la edificación existente (SC)	4
Art. 5º Ordenanzas de las zonas de nueva Edificación	4
A. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	5
5.1. Condiciones de Volumen	5
5.1.1. Alineaciones y rasantes.....	5
5.1.2. Parcela mínima.....	5
5.1.3. Posición de la edificación	5
5.1.4. Edificabilidad.....	6
5.1.5. Altura de la edificación	7
5.1.6. Tramitación.....	7
5.2. Condiciones de uso	7
5.2.1. Usos permitidos.....	7
B. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	9
5.3. Condiciones de volumen	9
5.3.1. Alineaciones y rasantes.....	9
5.3.2. Edificabilidad.....	10
5.3.3. Altura de la Edificación	10
5.4. Condiciones de Uso.....	10
5.4.1. Usos permitidos.....	10
Art. 6º ORDENANZA DE ZONAS VERDES	10
6.1. Condiciones de volumen	11
6.2. Condiciones de uso	11
6.2.1. Usos permitidos.....	11
Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	12
7.1. Condiciones de volumen	12
7.2. Condiciones de uso	12
7.2.1. Usos permitidos.....	12
7.2.2 Usos Asociados	13
Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.....	14
8.1. Condiciones de volumen	14
8.2. Condiciones de uso	14
8.2.1. Usos permitidos.....	14
Art. 9º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL	14
9.1. Condiciones de volumen	14
9.2. Condiciones de uso	14
Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO	15
10.1. Condiciones de volumen	15
10.2. Condiciones de uso	17
10.2.1. Usos permitidos.....	17
10.2.2 Usos Asociados	18
10.3. Condiciones medioambientales derivadas del Estudio Ambiental de la Modificación puntual 5 del PERI	18
Art. 11º SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	20
Art. 12º MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	20

Art. 7º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento Público

7.1. Condiciones de volumen

Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros
- La parcela zonificada como equipamiento social tendrá una edificabilidad neta no lucrativa de 1 m²/m²
- Los retranqueos serán de 4 metros a todos los linderos.
- Los cerramientos sólo podrán ser opacos hasta 0,50 m de altura. Por encima se podrán disponer elementos visualmente transparentes y plantaciones vegetales.

7.2. Condiciones de uso**7.2.1. Usos permitidos**

Uso Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Todas las situaciones.

- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Todas las situaciones
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

Uso Residencial

- Clase B Residencia Comunitaria (Residencias institucionales, Colegios mayores...). Situación 1ª, En edificio exclusivo. Situación 2ª, En edificio compartido con otros usos.

7.2.2 Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

7.3. Protección de la calidad de los suelos

Si bien se ha comprobado que para las concentraciones presentes en la parcela no existen variaciones señalables en el índice de riesgo al modificar la potencia de suelos afectados o el tiempo de exposición, se considera importante el uso de EPIS por parte de los trabajadores de la construcción en la fase de cimentación y movimientos de tierras en el caso de que en su día se realice la demolición del edificio existente.

Por otro lado, los sobrantes de las excavaciones necesarias deberán de ser tratadas como residuos cumpliendo con las especificaciones del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, ensayos para admisión a vertedero en suelos contaminados.

En el caso de implantación de actividades sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto."

Art. 8º ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

8.1. Condiciones de volumen

La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a los linderos serán de 4 metros.

Serán de aplicación las restantes condiciones establecidas para la edificación abierta.

8.2. Condiciones de uso

8.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones

Art. 9º ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.

9.1. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: la superficie máxima edificada sobre rasante será la que aparece en el cuadro de edificabilidades de 6.000 m² y que según está previsto en el Plan tendrá una superficie máxima alimentaria de Caja única de 2.500 m².

La ocupación es libre, sin más limitaciones que la ya mencionada edificabilidad, no fijándose limitación a la ocupación máxima. Todos los espacios libres resultantes se ajardinarán y recibirán tratamiento paisajístico.

La altura máxima serán de dos (2) plantas y diez (10) metros.

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

9.2. Condiciones de uso

- **Uso predominante.** El uso comercial es obligatorio, y podrá asociarse a las actividades complementarias características de los centros Comerciales integrados; hostelería, artesanía esparcimiento, espectáculos, servicios personales y servicios al hogar etc.

Garaje-aparcamiento: en el Centro Comercial, la dotación tendrá un mínimo de una plaza por cada 50 m² de superficie bruta edificada sobre rasante, y de situará bajo rasante al menos en un 50% de la cifra total de plazas de aparcamiento. La dotación en superficie será objeto de tratamiento paisajístico y dispondrá de su propia red viaria interior.

- **Usos y complementarios.** Además de los ya mencionados en el apartado anterior, se permitirán los siguientes usos anejos o asociados al uso predominante.

Oficinas: para administración y explotación del Centro Comercial.

Almacenes: anejos a la explotación comercial, incluyendo cámaras frigoríficas, muelles de carga, y todas las instalaciones necesarias para el funcionamiento del uso predominante.

Agua, gas, electricidad: comprende las redes interiores de infraestructuras y las instalaciones técnicas del centro, con las dimensiones necesarias para el adecuado funcionamiento de las actividades previstas.

Art. 10º ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO

Corresponde a la parcela calificada como uso Dotacional Equipamiento privado

10.1. Condiciones de volumen

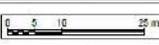
Las condiciones físicas y volumétricas serán las siguientes:

- La edificabilidad máxima será de 3.694,60 m².
- La altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros.
- Retranqueos y ocupación máxima:

Los cerramientos opacos de instalaciones deportivas podrán adosarse a las alineaciones exteriores y linderos con parcelas de uso residencial hasta una altura máxima de 3 m. Los cerramientos no opacos podrán adosarse a todos los linderos y tendrán las dimensiones adecuadas a la instalación a la que sirvan. Dichas instalaciones podrán cubrirse y cerrarse computando su edificabilidad para su utilización durante todo el año.

La ocupación máxima para edificaciones existentes y nuevas edificaciones será la definida por el área de movimiento del plano adjunto. En él se reflejan para las nuevas edificaciones un área de Movimiento de referencia de la edificación, dentro de la cual se establecen condicionantes encaminados a preservar los ejemplares arbóreos de más valor, inventariados en el estudio ambiental. Se admite que en el actual frontón, se pueda adosar la nueva edificación total o parcialmente al lindero, dada la diferencia de cota topográfica existente. Ver plano adjunto:



<ul style="list-style-type: none"> --- Retraso a linderos mínimo sobrestante --- Límite de parcela Áreas de movimiento edificación nueva Áreas de movimiento edificación existente 	<p style="text-align: center;">MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"</p> <p style="text-align: center;">Escala 1:1000 </p> <p style="text-align: center;">Plano ordenación Paseo de los Parques, 36.</p> <p style="text-align: left; font-size: small;">TITULAR</p>
---	---

10.2. Condiciones de uso

10.2.1. Usos permitidos

Uso Dotacional

- Clase A-1 (equipamiento religioso):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-2 (equipamiento cultural):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-3 (equipamiento docente):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-4 (equipamiento administrativo):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-5 (equipamiento sanitario):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-6 (equipamiento asistencial):
 - . Todas las situaciones
- Clase A-7 (equipamiento geriátrico):
 - . Todas las situaciones.
- Clase A-9 (equipamiento deportivo):
 - . Todas las situaciones
- Clase B: (Equipamientos: Zonas verdes y espacios libres)
- Clase C: (Infraestructuras de transportes y Comunicaciones)
- Clase D: (Servicios Urbanos e infraestructurales)
- Clase E: (Servicios públicos)

Uso Terciario:

- Clase C. Oficinas (al servicio del ámbito) en todas las situaciones, con un máximo del 30% de la edificabilidad asignada a la parcela (1.108,38 m²e).

- Clase D Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas), en todas las situaciones, hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela. (369,46 m²e)

10.2.2 Usos Asociados

Se permitirá cualquier uso de los contemplados en el Plan General vigente, subordinado y vinculado al uso permitido para su correcto funcionamiento, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos asociados cumplirán las condiciones derivadas de su uso que les fuesen de aplicación.

10.3. Condiciones medioambientales derivadas del Estudio Ambiental de la Modificación puntual 5 del PERI

Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se prohíbe de acuerdo con este texto legal la tala y podas drásticas e indiscriminadas. El procedimiento de actuación para los ejemplares que es indispensables eliminar se ajustará a la Norma Granada. En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte, y se cumplirán las siguientes condiciones.

Cuando se desarrollen los proyectos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ley 7/2021, de cambio climático y transición energética. Dado que, por un lado, las obras pueden afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas etc. Y, por otro, pueden generar afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se evitará el acopio de materiales de obra en las zonas sensibles (área de influencia, zona de protección y área de vegetación), no se instalarán casetas de obra, se evitarán los vertidos de cemento, resinas y se evitará encender fogatas.

En la zona aérea del arbolado se evitarán los golpes a los troncos durante las maniobras de la maquinaria o transporte de materiales, utilizando si es necesario balizas para acotar los trazados más adecuados.

Se protegerán los árboles próximos a la zona de actuación a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros.

En la copa se acortarán ramas bajas antes que se desgarran.

Para salvaguardar el sistema radicular se evitará que el pavimento aisle el árbol creando el efecto isla, se evitarán cambios bruscos de nivel, la eliminación de raíces finas de absorción y la asfixia de estas mismas raíces por acopio de nueva tierra puede provocar una pérdida importante de vitalidad. Se procurará actuar de forma manual en las excavaciones si la densidad de raíces es muy elevada.

En los zanjeos, las raíces inferiores a 3 cm. se cortarán con tijera, las de 3 cm o más se cortarán "si es estrictamente necesario" con tijera o serrucho por personal cualificado y las raíces de 10 cm o más, se deben mantener.

Para las nuevas plantaciones se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Art. 11º SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La altura de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del PERI, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) y el gálibo de viario o vía férrea no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA, para las actuaciones derivadas de la presente modificación, podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

Art. 12º MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Tal y como se ha dicho en puntos anteriores no son detectables debido al reducido alcance de la modificación, impactos negativos sobre el medio ambiente, y los efectos del cambio climático, debido a la reducida extensión, a las características del contenido de las propuestas, no tienen una incidencia diferencial cualquiera que hubiera sido la alternativa elegida, incluso la alternativa cero.

Las obras pueden generar afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas etc. Por otro lado, las afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, pueden ser también consecuencia de una mala planificación de la protección del arbolado durante las obras, por tanto, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se mantendrán los sistemas de riego y actuaciones de conservación habituales. En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte.

El procedimiento de actuación para los ejemplares que son indispensable eliminar se ajustará a la Norma Granada.

Las grandes estrategias de lucha contra el cambio climático son:

La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la atmósfera, o mitigación y la adaptación a sus efectos.

La preservación del suelo y una adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos.

A tal efecto: Las nuevas edificaciones buscarán una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor. Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una Solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.

Mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.

Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.

En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO₂), partículas (PM₁₀), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O₃) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO_x y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO₂ dada la relación directa entre los dos parámetros.

Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

Vigilancia ambiental

El Ayuntamiento de Alcobendas es el órgano sustantivo y, de acuerdo con sus normas de actuación, llevará acabo las inspecciones necesarias para que se cumplan las determinaciones ambientales de la legislación vigente y las específicas de este Plan Especial, condicionando la licencia de primera ocupación al cumplimiento de las mismas. El promotor adjuntará al certificado final de obra un informe del cumplimiento de las citadas medidas conforme lo requieran los servicios técnicos municipales. Asimismo, cualquier afección al arbolado requiere la correspondiente comunicación al Ayuntamiento y sus servicios técnicos llevarán a cabo las labores de vigilancia necesarias para el cumplimiento de las medidas de protección del medio ambiente.



- SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE
- VIVIENDA DE EDIFICACION ABIERTA
- VIVIENDA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR
- ZONA VERDE
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE PUBLICO

UNIDAD	DE M ² PARCELA	OCCUPACION PERMITIDA	N ^o VIV	M ² VIV	EDIF M ²
ACTUACION					
NEVA EDIFICACION COLECTIVA					
1	12.388	2.447	54	116	6.264
2	35.007	7.200	156	131,65	20.533
3	23.442	4.666	108	116	12.508
4	46.699	9.340	222	116	25.752
5	10.373	2.074	36	152	5.472
9	7.008	1.402	36	116	4.176
11	20.331	4.246	90	129,14	11.623
TOTAL	155.248		702		86.348
NEVA EDIFICACION UNIFAMILIAR					
6	21.925	4.421	40	180	7.200
10	14.481	2.896	30	150	4.500
TOTAL	36.406		70		11.700
SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACION EXISTENTE					
7	20.308	4.062	28		5.275
8	35.823	7.165	36		10.336
12	55.237	11.047	80		10.792
13	41.998	8.400	64		8.458
14	41.476	8.295	64		8.773
15	35.206	7.041	56		7.530
TOTAL	230.048		348		51.354
TOTAL	421.702		1.120		149.402
COMERCIAL	7.000				6.000 (*)
DOCENTE	4.500				
DOCACIONAL	1.500				
DOCACIONAL (PV)	7.365 (**)				
ESP. LIBRES	13.194				
VIAS	40.005				
TOTALES	495.266		1.120		155.402

(*) Modificación realizada por el PGOU 2009, actuación de incremento AI-5.
 (**) 7.121m² según levantamiento topográfico año 2022 (PV)-Privado

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 5

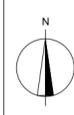
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) ALCOBENDAS

NUCLEO SATELITE "EL ENCINAR DE LOS REYES"

ALCOBENDAS MARZO 2022

ORDENACION PLANO 1.2

DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION ESCALA 1:2.000



FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 1

DENOMINACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES	API Nº	API-1
Nº PLANO Y HOJA	5/45, 46,50,51,52		
SUPERFICIE TOTAL:	495.266 m ²		

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS:	155.402 m ²
USO GLOBAL/ USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,3137 m ² / m ²

PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes. Aprobación definitiva: 11/05/95
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº1. Aprobación definitiva: 28/10/97
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº2. Aprobación definitiva: 24/09/02
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº3. Aprobación definitiva: 20/12/05
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 4. Aprobación definitiva: 29/01/2019
- Modificación Plan Especial de Reforma Interior nº 5:

MODIFICACIONES QUE REALIZA EL PLAN GENERAL

La parcela con uso pormenorizado comercial (AI-5) tendrá una edificabilidad de 6.000 m².
 La parcela con uso deportivo tendrá una edificabilidad de 1.294,60 m².

F I C H A D E P L A N E A M I E N T O I N C O R P O R A D O . H O J A 2

DENOMINACIÓN EL ENCINAR DE LOS REYES API Nº **API-1**

U S O S E I N T E N S I D A D E S G L O B A L E S

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "EL ENCINAR DE LOS REYES"							
RESUMEN DE USOS E INTENSIDADES GLOBALES DEL SUELO							
Superficie del SECTOR	m2 suelo	% suelo	m2 edif. Terciario	m2 edif. Residencial	m2 edif. TOTAL	m2 e/m2s	% edificab
	495.266	100,00	6.000	149.402	155.402	0,31	100
Suelo destinado a PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS							
USOS							
VIV.UNIFAMILIAR A CONSERVAR	230.048	46,45		51.354		0,22	34
VIV. UNIFAMILIAR	36.406	7,35		11.700		0,32	7,68
VIV. COLECTIVA PRECIO LIBRE	155.248	31,53		86.348		0,55	56,66
TOTAL RESIDENCIAL	421.702	85,33		149.402		1,11	98,03
DOTACIONAL privado	7.365	1,49					
USO TERCIARIO-COMERCIAL	7.000	1,41	6.000			0,43	1,97
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES LUCRATIVAS	436.067	88,05	6.000	149.402	155.402	0,35	100

R E D E S P Ú B L I C A S

REDES PUBLICAS		
Red Viaria		
Sistema General		
Sistema Local	40.005	8,08
Total	40.005	8,08
Zonas verdes		
Sistema General		
Sistema Local	13.194	2,66
Total	13.194	2,66
Red equipamiento		
Docente-Dotacional Equipamiento		
Sistema General		
Sistema Local	6.000	1,21
Total	6.000	1,21
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES	59.199	11,95
TOTAL REDES PÚBLICAS	59.199	11,95
TOTAL SECTOR	495.266	100
PARCELAS EDIFICABLES (LUCRATIVAS+DOTACIONALES)		
TOTAL	442.067	89,26
% estandar r. locales (Total locales no viario/m2 edif.Total)		0,12
% estandar r. locales (Total locales/m2 edif.Total)		0,38
% estandar redes públicas (Total Redes/m2 edifi.Total)		0,38

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. HOJA 3

DENOMINACIÓN

EL ENCINAR DE LOS REYES API N°

API-1

ORDENANZAS APLICABLES*ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APLICABLES A CADA PARCELA***ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA**

Comprende las zonas de suelo destinadas a vivienda colectiva y grafiadas con el código 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 6 y 10 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Comprende las zonas de suelo grafiadas con el código 7, 8, 12, 13, 14 y 15 en los planos de Ordenación.

ORDENANZA DE ZONAS VERDES

Comprende las zonas de suelo grafiadas de espacios libres de uso público

ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento público

ORDENANZA DE ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

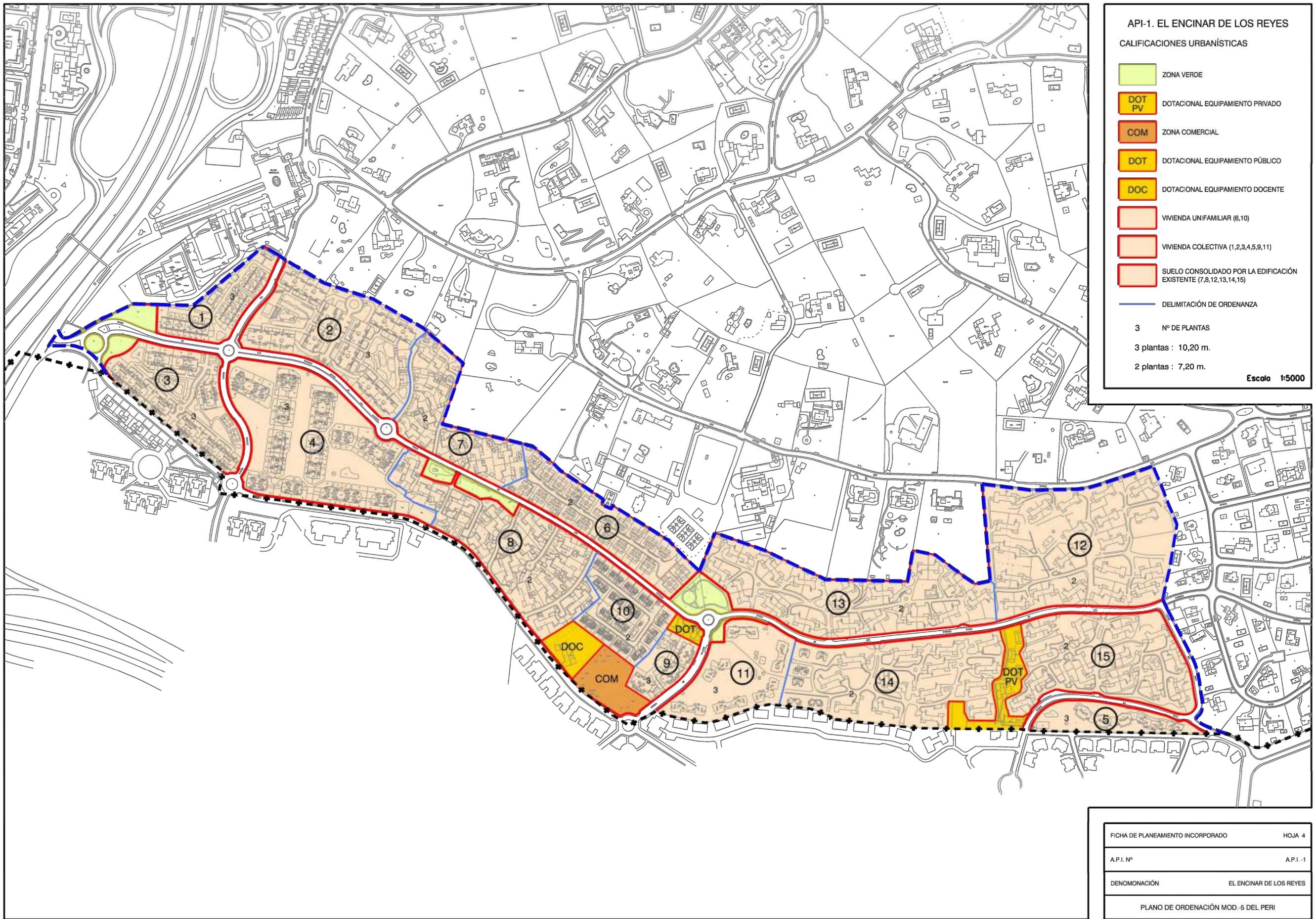
Corresponde a la parcela calificada como uso docente público.

ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Corresponde a la parcela calificada como uso comercial.

ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO PRIVADO

Corresponde a la parcela calificada como uso dotacional de equipamiento privado



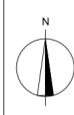
API-1. EL ENCINAR DE LOS REYES
CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

- ZONA VERDE
- DOT PV DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ZONA COMERCIAL
- DOT DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- DOC DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DOCENTE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR (6,10)
- VIVIENDA COLECTIVA (1,2,3,4,5,9,11)
- SUELO CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (7,8,12,13,14,15)
- DELIMITACIÓN DE ORDENANZA

3 Nº DE PLANTAS
 3 plantas : 10,20 m.
 2 plantas : 7,20 m.

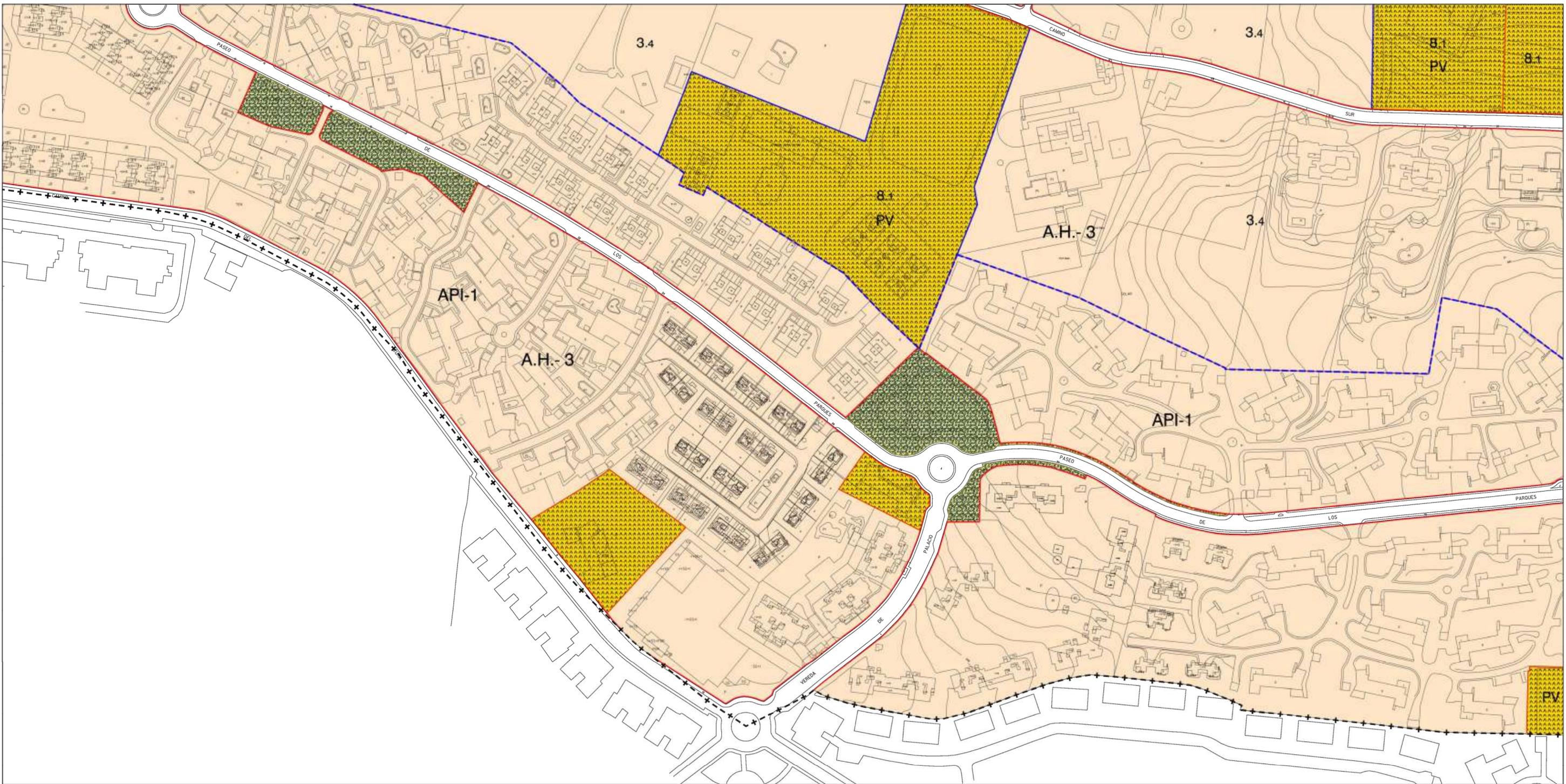
Escala 1:5000

FICHA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	HOJA 4
A.P.I. Nº	A.P.I. -1
DENOMINACIÓN	EL ENCINAR DE LOS REYES
PLANO DE ORDENACIÓN MOD.-5 DEL PERI	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"

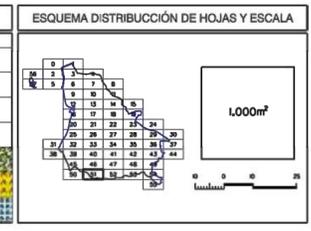
PROYECTO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROYECTO: EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA: ABRIL 2022	PLANO Nº: III.2
TÍTULO: Plano Ordenación API-1. Estado modificado		ESCALA: s/e	



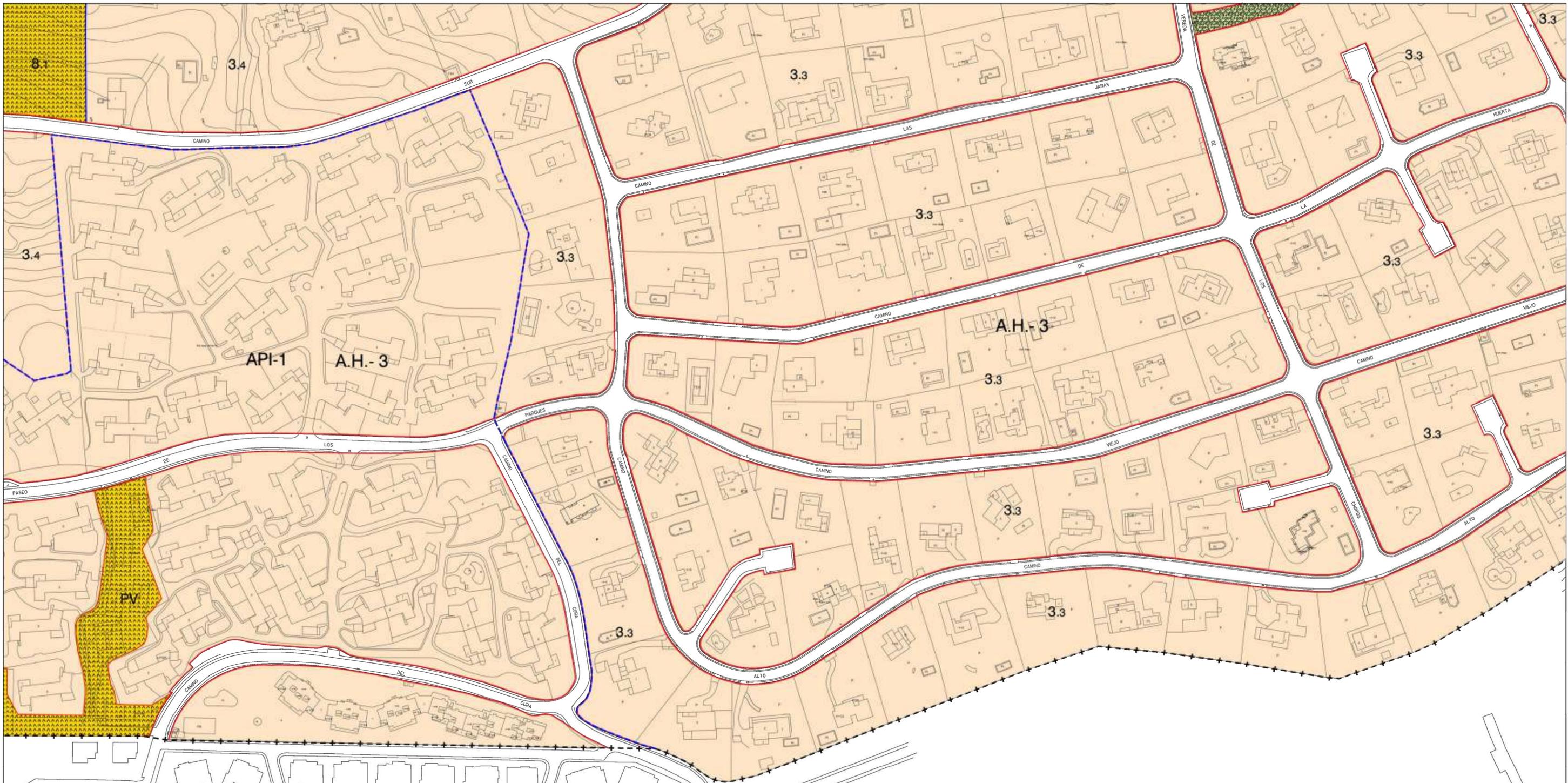
DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
	LÍMITE DE SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
	ALINEACIÓN
	CAMBIO DE ALTURA, USO
	CAMBIO DE NORMA ZONAL
	5 NÚMERO DE PLANTAS
	644.50 RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2.1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA

REDES PÚBLICAS	
	PV EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN
	PROTECCIÓN VARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO
	RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
	COMUNICACIONES VIARIAS RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1 FF. CC.
	RED DE METRO
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES



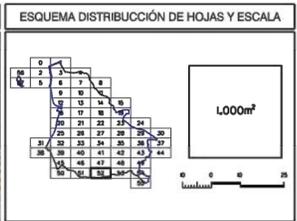
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS		
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS		
	MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 5 PERI DEL API-1	FECHA: MARZO 2022 ESCALA: 1 / 1000 PLANO: 5 HOJA: 51 DE 58
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.		



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	
---+---+---	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
---	LÍMITE DE SUELO URBANO
---+---+---	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)
---	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
---	ALINEACIÓN
---	CAMBIO DE ALTURA, USO
---	CAMBIO DE NORMA ZONAL
5	NÚMERO DE PLANTAS
644.50	RASANTE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN	
2:1	NORMA ZONAL Y GRADO
A.P.I.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
A.P.R.-nº	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.H.-nº	ÁREA HOMOGÉNEA
PV	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ZONA LIBRE DE EDIFICACION
	PROTECCIÓN VIARIO
ELEMENTOS CATALOGADOS	
	Nº DE ELEMENTO Y ENTORNO

REDES PÚBLICAS	
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO	TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MODIFICAR RESERVA PARA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS TRAZADO ACTUAL DE VÍAS PECUARIAS A MANTENER
COMUNICACIONES VIARIAS	RESERVA VÍAS COLECTORAS A-1
FF.CC.	RED DE METRO
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
SERVICIOS URBANOS, INF. SOCIALES	
	SUPRAMUNICIPALES
	GENERALES
	LOCALES



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS	
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ALCOBENDAS	
MODIFICACIÓN PUNTUAL NUM. 5 PERI DEL API-1	FECHA: MARZO 2022
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. RED VIARIA Y ALINEACIONES.	ESCALA: 1 / 1000
	PLANO: 5
	4854N
	Hoja 52 de 58

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

PROYECTO: EL ENCINAR DE LOS REYES SAU

PROYECTANTE: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

FECHA: ABRIL 2022

ESCALA: s/e

PLANO Nº: III.4

TÍTULO: Plano 5 Hoja 52 PGOU. Estado modificado

ANEXO IV. ESTUDIO AMBIENTAL PARA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto del documento es la **Modificación Puntual del planeamiento incorporado (API-1 "El Encinar de los Reyes" del vigente PGOU 2009) en el ámbito de las parcelas situadas en el Paseo de los Parques nº 28 y 36**, calificadas, la primera como Equipamiento Social privado, y la segunda como uso deportivo privado, con objeto de transferir el aprovechamiento lucrativo asignado a la primera de ellas por el Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes (aprobado definitivamente el 11/05/95) y sus modificaciones posteriores (aprobadas definitivamente el 28/10/97, 24/09/02, 20/12/05 y 29/01/2019) a la segunda, manteniendo su calificación de dotación privada, asignado a la misma el uso dotacional genérico, estableciendo las determinaciones necesarias para regular la materialización del nuevo aprovechamiento, y recalificando la primera a uso dotacional público para su cesión al Ayuntamiento de Alcobendas, reafirmando así el interés público de la Modificación.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y PROGRAMA PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

El contenido de este documento es el requerido por la legislación vigente, tanto urbanística como medioambiental, para la modificación de una determinación pormenorizada que fue establecida por El Plan Especial de Reforma Interior del Encinar de los Reyes, incorporado como planeamiento de desarrollo por el Plan General vigente que remite al mismo para la regulación de la edificación y el uso del suelo. Así lo establece en el punto 6.1.1.2. Planeamiento incorporado, de la Memoria, que textualmente dice:

"La Revisión del Plan General incorpora los planes desarrollados durante la vigencia del Plan General que se revisa. Plan Parcial Casablanca... Plan Especial de Reforma Interior El Encinar de los Reyes... Se incorporan, asimismo las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas o en tramitación muy avanzada, realizadas a dichos Planes Parciales"

Se trata de dos parcelas del API-1, figura con la que el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (2009) incorpora los planeamientos aprobados que no se oponen a su modelo territorial. En este caso, el Plan de Reforma Interior del Encinar de los Reyes, aprobado definitivamente el 11 de mayo de 1955, modificado posteriormente en cuatro ocasiones, en expedientes que afectaron exclusivamente a determinaciones pormenorizadas y cuyo último texto refundido incorporado al Plan General fue elaborado una vez aprobada definitivamente la Modificación nº 4.

Se han considerado, además de la alternativa cero, consistente en mantener las determinaciones sin ninguna modificación, las dos alternativas siguientes:

Alternativa 1

La alternativa 1 plantea la modificación de los parámetros de edificabilidad de ambas parcelas de forma que la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, reduce su edificabilidad en 1.600 m², en beneficio de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que aumenta su edificabilidad en la misma proporción y permitiría mejorar el uso deportivo existente. Se mantendrían las calificaciones urbanísticas actuales, es decir, uso dotacional social en la parcela del Paseo de los Parques nº 28 y equipamiento deportivo en la de Paseo de los Parques nº 36.

Modificación 5 “PERI El Encinar de los Reyes”

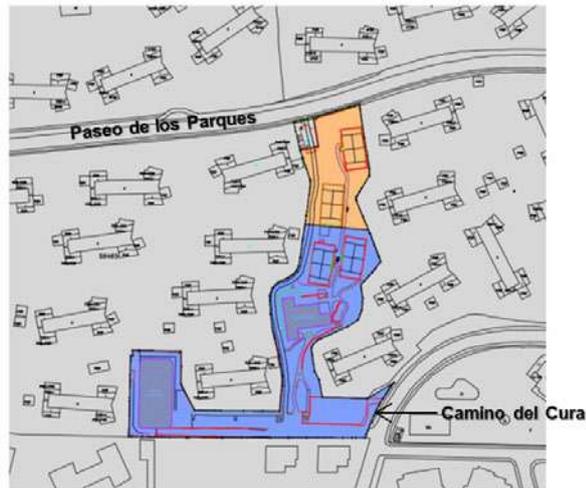
A su vez se calificaría una superficie de suelo de 1.500 m² con destino uso dotacional público en la parte norte de la actual parcela deportiva con el objetivo de mejorar las dotaciones públicas existentes. Esta superficie de suelo sería cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. La parcela deportiva únicamente tendría acceso por la fachada situada al sureste con acceso peatonal y rodado desde la calle Camino del Cura nº 233 y perdería las dos pistas de pádel al pasar a ser suelo municipal. La nueva edificabilidad de 1.600 m², teniendo en cuenta las características físicas de la parcela y el espacio libre disponible, se tendría que desarrollar en el suelo ocupado por el frontón y las dos pistas de pádel restantes.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

Alternativa 1			
PARCELA	Superficie de suelo (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Uso
Suelo privado			
Paseo de los Parques nº 28	1.500	800	Equipamiento social
Camino del Cura nº 233	5.621	2.894,60	Equipamiento deportivo
Total suelo privado	7.121	3.694,60	
Suelo público			
Paseo de los Parques nº 36	1.500		Dotacional: Equipamiento público
Total suelo público	1.500		
TOTAL	8.621	3.694,60	



Parcela Paseo de los Parques nº 28



Parcelas Paseo de los Parques nº 36 y Camino del Cura nº 233

Alternativa 2

La alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, la modificación de los parámetros de edificabilidad de ambas parcelas, pero en este caso la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, transfiere la totalidad de su edificabilidad, es decir los 2.400 m², en beneficio de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que aumenta su edificabilidad en la misma proporción y permitiría mejorar el uso deportivo existente. Se establecen nuevos usos dotacionales sobre esta parcela para favorecer el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumentar el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno. Por lo tanto, se concentra la edificabilidad dotacional privada en la parcela de mayor dimensión (7.121 m² de suelo), liberando la parcela sita en el Paseo de los Parques nº 28 de 1.500 m² de suelo.

Esta alternativa, como la alternativa 1, contempla la calificación de suelo para uso dotacional público, con el objetivo de mejorar las dotaciones públicas existentes, pero opta por localizarlo en el espacio correspondiente a la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, que ha transferido la totalidad de su edificabilidad.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que actualmente solo permite como uso dotacional, el uso deportivo, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Privado que admitirá, como ya lo hace la Ordenanza reguladora de la parcela dotacional social del Paseo de los Parques nº 28, cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. “Dotacional” es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, y como usos complementarios y en coexistencia con estos usos dotacionales, el uso Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela y el uso Terciario Oficinas (al servicio del ámbito y de la actividad) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en la proporción de edificabilidad máxima de la parcela señalada.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público, que también contemplará como usos admisibles cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009. La parcela será cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. Con una superficie de suelo de 1.500 m² y un edificio existente de 793 m² construidos, tendrá un coeficiente de edificabilidad de 1m²/m².

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

Alternativa 2			
PARCELA	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	Uso
Suelo privado			
Paseo de los Parques nº 36	7.121	3.694,60	Dotación: Equipamiento privado
Total suelo privado	7.121	3.694,60	
Suelo público			
Paseo de los Parques nº 28	1.500		Dotación. Equipamiento público
Total suelo público	1.500		
TOTAL	8.621	3.694,60	



Parcela Paseo de los Parques nº 28



Parcela Paseo de los Parques nº 36

Alternativa seleccionada

La alternativa que se considera más adecuada es ésta última, la número 2, al establecer un cambio más acorde con el entorno en que se ubica, y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

En efecto, la alternativa 2, supone un ejercicio de coherencia con el entorno que permite reordenar la edificabilidad de las parcelas para dar respuesta a la necesidad de mejora de las actuales instalaciones deportivas al aire libre (pistas de pádel y frontón) sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, de mejora de los usos dotacionales de equipamiento que complementan el uso global residencial del PERI y los ya considerados compatibles en el PERI, como el Terciario Recreativo-Clase D2 y oficinas. A la vez, la inclusión de estos usos, favorece el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumenta el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno.

Se incrementa el suelo dotacional público, con la cesión al Ayuntamiento de Alcobendas de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, estratégicamente situada, que permitirá la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en una mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Esta alternativa atiende a otro de los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica: asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

Por todo lo expuesto, la alternativa que se considera más adecuada es ésta última, la número 2, al establecer una ordenación más acorde con el entorno en que se ubica y dar mejor respuesta a los objetivos planteados para esta modificación puntual.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

Como corresponde al suelo urbano consolidado el desarrollo se reduce a la solicitud de licencia y a la construcción de la edificación cumpliendo la ordenanza.

4.- CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

4.1.- MEDIO FÍSICO

4.1.1- Climatología

En Alcobendas, los veranos son cortos, cálidos, secos y mayormente despejados y los inviernos son muy fríos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 0 °C a 33 °C y rara vez baja a menos de -5 °C o sube a más de 37 °C.

La temperatura máxima promedio diaria es más de 28 °C. El mes más cálido del año en Alcobendas es julio, con una temperatura máxima promedio de 32 °C y mínima de 17 °C.

La temperatura mínima promedio diaria es menor de 14 °C. El mes más frío del año en Alcobendas es enero, con una temperatura mínima promedio de 0 °C y máxima de 10 °C.

La temporada más mojada dura 8,4 meses, de 1 de octubre a 13 de junio, con una probabilidad de más del 15 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados en Alcobendas es mayo, con un promedio de 6,9 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

La temporada más seca dura 3,6 meses, del 13 de junio al 1 de octubre. El mes con menos días mojados en Alcobendas es julio, con un promedio de 1,9 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

4.1.2.- Geología

La zona de estudio desde el punto de vista geológico se ubica dentro del conjunto de materiales terciarios que rellenan la cuenca de Madrid. La cuenca de Madrid forma parte del área centro septentrional de la Cuenca del Tajo, separada del Sistema Central por medio de una gran zona de fractura.

La individualización dentro del borde oriental del Macizo Hespérico del Sistema Central como bloque levantado, área fuente de los sedimentos detríticos, y de la Cuenca del Tajo como zona de hundimiento, receptora de éstos y de los suministrados por la erosión de los demás relieves circundantes se produjo a partir del Terciario Inferior, como consecuencia de la reactivación alpina de los desgarres producidos durante las últimas etapas hercínicas en dicho macizo.

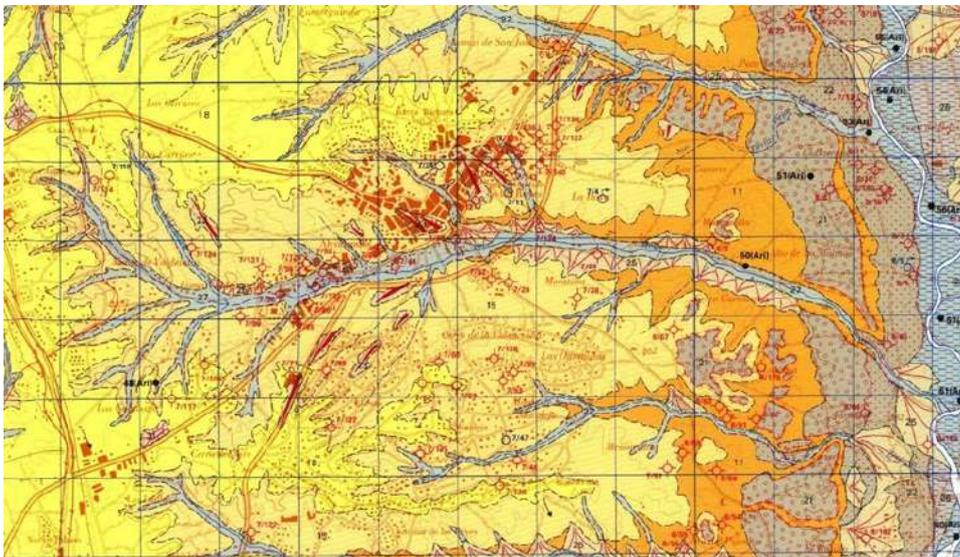
El relleno sedimentario de dicha cubeta se produjo a partir del desmantelamiento de los materiales que forman los macizos montañosos y rampas de erosión de los bordes de la cuenca.

Este relleno está formado por depósitos clásticos inmaduros (arcosas), arcillas y carbonatos con sílex y sepiolita, yesos y margas yesíferas con niveles salino que afloran

según bandas groseramente concéntricas hacia el interior de la cubeta, de acuerdo con el esquema clásico de distribución horizontal de facies de borde, intermedias y centrales, de los depósitos de abanicos aluviales indentados en sus facies distales con depósitos lacustres en una cuenca endorreica árida.

Verticalmente el esquema se complica, debido a la existencia de episodios separados por discontinuidades internas, en las que las facies de borde progradan sobre las intermedias y éstas sobre las centrales.

El substrato mioceno presente en la zona está caracterizado por los depósitos arcóscicos de las comúnmente conocidas como facies Madrid, depósitos de borde de cuenca constituidos principalmente por arenas cuarzo-feldespáticas y arcillas limosas, tratándose de una monótona serie de alternancia de arcosas con porcentajes variables de matriz principalmente arcillosa y arcillas limosas.



Hoja nº 534.MAGNA (IGME) correspondiente a Colmenar Viejo.

LEYENDA

		CUATERNARIO		PLEISTOCENO		HOLOCENO						
TERCIARIO	MIOCENO	MIOCENO MEDIO	MIOCENO SUP.	ARAGONIENSE	ASTURGIENSE	17	18	31 Arenas con cantos y bloques. Depósitos antrópicos				
								27	26	25	24	30 Limos y arcillas arenosas. Arenas endorreicas
								22	21	20	19	29 Arenas y gravas. Cauces abandonados
								23	22	21	20	28 Gravas, cantos y arenas. Barras aluviales
27	26	25	24	27 Arenas, arcillas y limos con gravas. Fondos de valle								
26	25	24	23	26 Limos y arenas con cantos. Gravas. Llanura de inundación								
25	24	23	22	25 Arenas y limos con cantos. Conos aluviales								
24	23	22	21	24 Arenas, limos y arcillas con cantos. Coluviones								
23	22	21	20	23 Arenas cuarzo-feldespáticas con gravas y cantos. Glaciés								
22	21	20	19	22 Gravas y arenas con cantos. Terrazas altas, medias y bajas								
21	20	19	18	21 Arenas arcóscicas blancas de grano grueso, con cantos y a veces bloques								
20	19	18	17	20 Bloques, cantos y arenas arcóscicas gruesas								
19	18	17	16	19 Arcosas gruesas y limos rojos								
18	17	16	15	18 Arcosas blancas y lutitas rojas								
17	16	15	14	17 Arenas arcóscicas con cantos, alternando con limos y arcillas ocreas								
16	15	14	13	16 Arenas arcóscicas con bloques y cantos								
15	14	13	12	15 Niveles de carbonatos, margas y arcillas pardas								
14	13	12	11	14 Arenas con intercalaciones de lutitas rojas								
13	12	11	10	13 Arenas con lutitas pardas y verdosas, ocasionalmente niveles discontinuos de carbonatos								
12	11	10		12 Dolomías, celizas y margas								
11	10											
10												
CRET.	SUPERIOR											

4.1.3.- Geomorfología

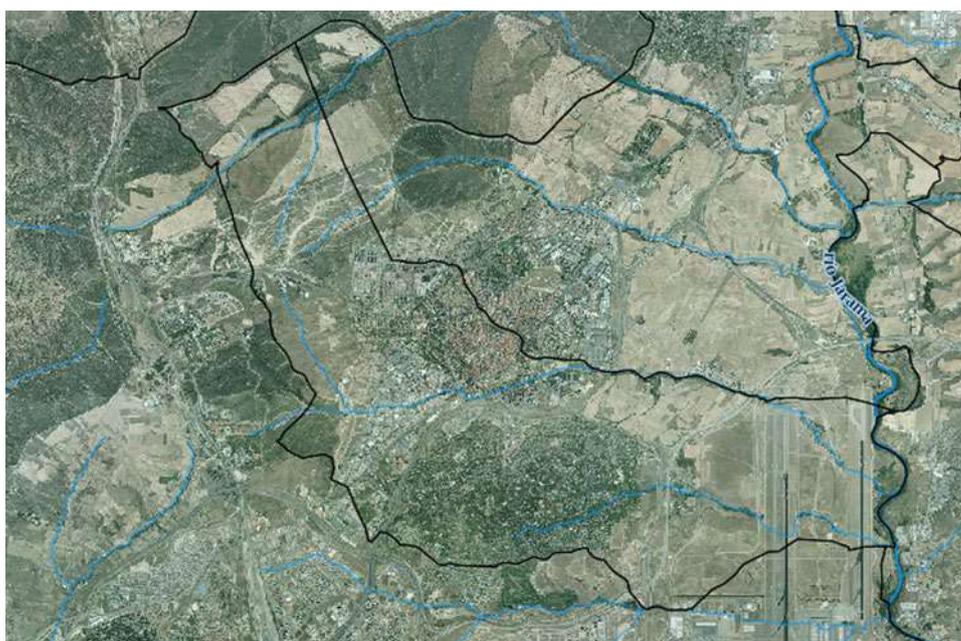
La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.

El territorio comprendido en la zona estudiada se localiza en una Zona de Transición entre las Rampas del Sistema Central y los fondos de Vega de la Depresión del Tajo. Ésta franja de tránsito está configurada por amplias

4.1.4.- Hidrología.

La zona de estudio se encuentra en el sector centro-oriental de la Cuenca Hidrográfica del Tajo. La práctica totalidad del territorio de la Comunidad de Madrid pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo, salvo parte de Somosierra que vierte al Duero. A pesar de ello, el propio río Tajo sólo atraviesa una pequeña extensión de la región, formando el límite sur. Sobre su margen derecha se extiende una amplia rampa, que conecta con la Sierra y soporta una red fluvial en abanico, donde se encuentran sus principales afluentes: el Jarama, el Guadarrama y el Alberche que, al descender de los sistemas montañosos del Norte, alimentados por las nieves y lluvias de las sierras, aportan la mayor parte de su caudal y lo convierten en uno de los más caudalosos de la Península. Sus cauces, que en verano presentan un acusado estiaje, van salvando desniveles hasta llegar a las llanuras, donde sus aluviones originan terrazas y vegas de relativa importancia socioeconómica.

El término municipal de Alcobendas se ubica dentro de la cuenca hidrográfica del Río Jarama, abarcando prácticamente toda su extensión en dirección Este-Oeste. Este río funciona como colector principal de las escorrentías generadas en la superficie del municipio.



Red de drenaje superficial del municipio de Alcobendas y su entorno.

En el ámbito del estudio no se localiza ningún cauce de agua permanente ni estacional. Los cursos fluviales de más entidad más próximos a la zona de actuación son el Arroyo de las Zorreras situado a 1.350 m aproximadamente en dirección noreste y el Arroyo de la Vega situado a 2.700 m hacia el norte.

4.1.5.- Hidrogeología.

Desde un punto de vista hidrogeológico, el área objeto de estudio se encuentra en la unidad hidrogeológica U.H. 03.05 "Madrid– Talavera", incluida en la Cuenca Hidrográfica 03 Tajo. Esta unidad se caracteriza por un acuífero del Terciario – Cuaternario que, según la nomenclatura del IGME, se denomina "Terciario detrítico de Madrid-Toledo-Cáceres" y se corresponde con el nº 14. Es el sistema acuífero más importante de la Comunidad de Madrid, no sólo por su extensión (unos 2.600 km²), y por su potencia (hasta 3.000 m en algunos puntos), sino también por la cuantía y calidad de sus aguas.

A grandes rasgos, la Unidad Hidrogeológica nº 14 constituye un acuífero de gran heterogeneidad, limitado al noroeste y al sur por los materiales ígneo-metamórficos impermeables del Sistema Central y los Montes de Toledo, en tanto que hacia el sureste está limitado por las facies arcilloso-yesíferas de la cuenca y por los niveles carbonatados que constituyen las Unidades Hidrogeológicas nº 15 y 20 ("Calizas del páramo de La Alcarria" y "de la Mesa de Ocaña"). Aunque los materiales detríticos constituyen el cuerpo principal del acuífero, no deben olvidarse los depósitos cuaternarios dispuestos a modo de tapiz irregular sobre aquéllos. La descripción del acuífero varía según la escala considerada, ya que si bien a nivel regional aparece como una potente cuña que se adelgaza hacia el sureste hasta desaparecer por cambio lateral a las facies arcilloso-evaporíticas y carbonatadas señaladas, en detalle se trata de un conjunto anisótropo con numerosas intercalaciones lutíticas de permeabilidad muy baja irregularmente distribuidas y de orientación variable.

El acuífero detrítico se recarga fundamentalmente por infiltración directa del agua de lluvia en las zonas de interfluvio, estableciéndose a partir de ellas un flujo descendente que se invierte en las proximidades de los valles, en los cuales se descarga.

Las aguas del acuífero terciario presentan buena calidad para cualquier uso, sin que en ningún caso se hayan superado los límites de potabilidad establecidos por la reglamentación técnico-sanitaria vigente.

En general se trata de aguas de dureza media (12-35ºF), con conductividades comprendidas entre 200 y 500 µmhos/ cm.

El total de sólidos disueltos varía entre 250 y 500ppm, con contenido en cloruros de 10 a 100 ppm. Por su contenido iónico se clasifican como bicarbonatadas cálcicas o sódicas (ITGE 1997).

La dirección del flujo subterráneo es principalmente O-NE. El uso del agua es principalmente agrícola, en menor medida es de uso urbano y por último, industrial.

4.2. MEDIO BIÓTICO.

4.2.1. Animal.

El ámbito donde se localiza en este sector está dentro de una urbanización de viviendas unifamiliares que cuentan con zonas verdes y arboladas, de modo, que podemos encontrar

algunas especies de aves del grupo de los paridos, fringílicos, silbidos o turcidos, muchas de ellas muy comunes y habituadas a zonas ajardinadas y otras totalmente adaptadas a medios antropizados como el gorrión (*Passer domesticus*) o la hurraca (*Pica pica*).

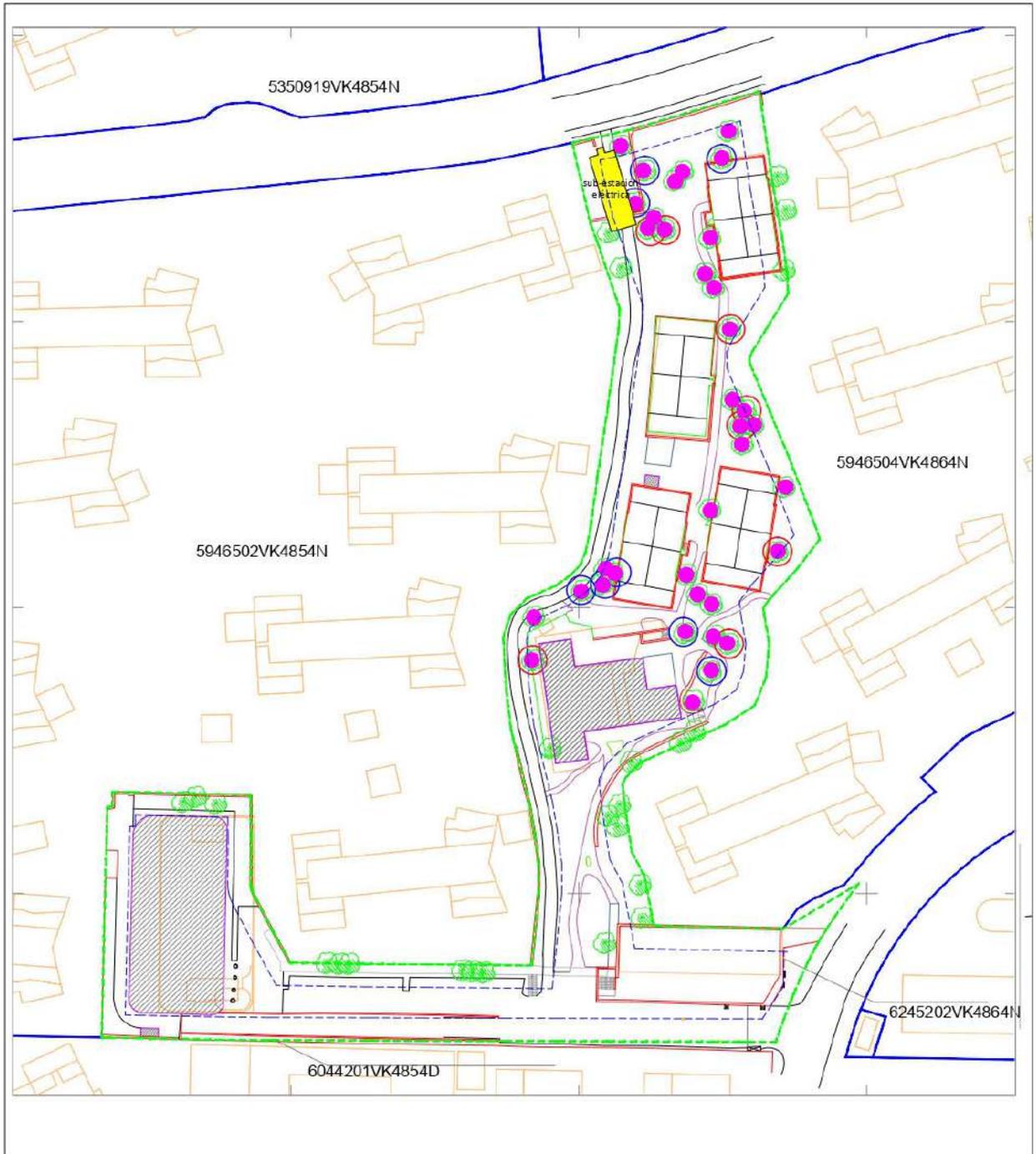
No se descarta la presencia de algún micromamífero como el erizo (*Erinaceus europaeus*) o el ratón común (*Apodemus silvaticus*).

4.2.2. Vegetal.

Se trata de una zona transformada por el hombre. La vegetación está representada por diferentes especies arbóreas, arbustivas y otras especies vegetales propias de zonas ajardinadas.

En la parcela receptora, considerando que la transferencia de aprovechamiento que se propone en esta modificación podría exigir para su materialización una ocupación de suelo, eventualmente, mayor que la ocupada actualmente por las edificaciones y las pistas sin cubrir, se ha realizado un inventario pormenorizado de los árboles existentes que se incluye en el anexo, y que, como se ha dicho, se ha tenido en cuenta para establecer el área de movimiento de la edificación.

A continuación, se incluye el plano síntesis del inventario realizado, que se ha tenido en cuenta para establecer el área de movimiento de la nueva edificación, especificando las características básicas de los diferentes ejemplares y en anexo se adjunta el inventario detallado del arbolado. En cualquier caso, los ejemplares que puedan afectarse se deberán trasplantar y, si ello no es posible, se aplicará la Norma Granada.



<p>Árbol</p>	<p>Retranqueo a linderos mínimo sobresaliente</p>
<p>Quercus ilex</p>	<p>Límite de parcela</p>
<p>Ejemplar en mal estado de conservación</p>	<p>Áreas de movimiento edificación existente</p>
<p>Árbol de perímetro superior a 100cm</p>	

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"

Escala 1:1000

Plano síntesis inventario arbolado
Paseo de los Parques, 36.

5. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Los posibles impactos no son significativos toda vez que se trata de dos parcelas de equipamientos que continúan con la misma calificación. El aumento de edificabilidad que supone el nuevo equipamiento público no tiene significación en el ámbito del API y el tipo de actividades a realizar no son en absoluto contaminantes.

La concentración de los servicios en una única parcela posibilita el traslado de las oficinas de la gestión de las viviendas del barrio hoy situadas en Madrid lo que evita desplazamientos y facilita la simultaneidad de gestiones con las prácticas deportivas, reduciendo los desplazamientos y, en consecuencia, la emisión de CO₂, aunque, por la reducida edificabilidad, fuera siempre poco significativa.

El impacto socioeconómico es positivo, toda vez que favorece la materialización de la edificabilidad asignada y la mejora de la oferta de servicios dotacionales.

El único posible impacto es el que podría producirse por la mayor ocupación de suelo en la parcela de Paseo de Los Parques 38 que puede ser necesaria para la materialización de la edificabilidad transferida, pero hay que tener en cuenta a este respecto que en la ordenanza actual no existía limitación para la construcción de pistas deportivas al aire libre, con un impacto sobre las plantaciones similar al de las edificaciones; de hecho, existen en la actualidad cinco pistas. Se consideran suficientes las medidas de buena construcción y la aplicación de la Norma Granada en caso de que fuera imprescindible la desaparición de ejemplares en buen estado de conservación.

6. INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

El contenido y alcance de la Modificación son tan reducidos que no alcanza el nivel territorial, limitándose a un pequeño cambio en la ordenación pormenorizada.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.

La escasa superficie afectada, el mantenimiento del uso dotacional y la edificabilidad lucrativa, la escasa trascendencia de los cambios propuestos y los inapreciables efectos ambientales previsibles, permiten conceptuar esta Modificación como "menor" requerimiento establecido en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre para la evaluación ambiental simplificada.

8. MOTIVO DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Para la selección y valoración de las alternativas contempladas, que se han descrito en el punto 2, como se desprende de lo expuesto en la justificación de la alternativa elegida se ha tenido en cuenta:

Grado de adaptación al entorno en que se ubica la edificabilidad y respuesta a los objetivos planteados para la modificación.

Grado de contribución a los a los fines de la ordenación urbanística previstos en la legislación autonómica de asegurar, en el medio urbano una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio

y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

La aplicación de estos criterios elimina la Alternativa cero y **decanta la elección sobre la alternativa 2**, que satisface en mayor grado los dos requerimientos de referencia.

9. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

En la alternativa elegida la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 transfiere la totalidad de su edificabilidad, es decir los 2.400 m², en beneficio de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que aumenta su edificabilidad en la misma proporción y permitiría mejorar el uso deportivo existente. Se establecen nuevos usos dotacionales sobre esta parcela para favorecer el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno y aumenta el nivel de demanda e interés de la zona y del entorno. Por lo tanto, se concentra la edificabilidad dotacional privada en la parcela de mayor dimensión (7.121 m² de suelo), liberando la parcela sita en el Paseo de los Parques nº 28 de 1.500 m² de suelo.

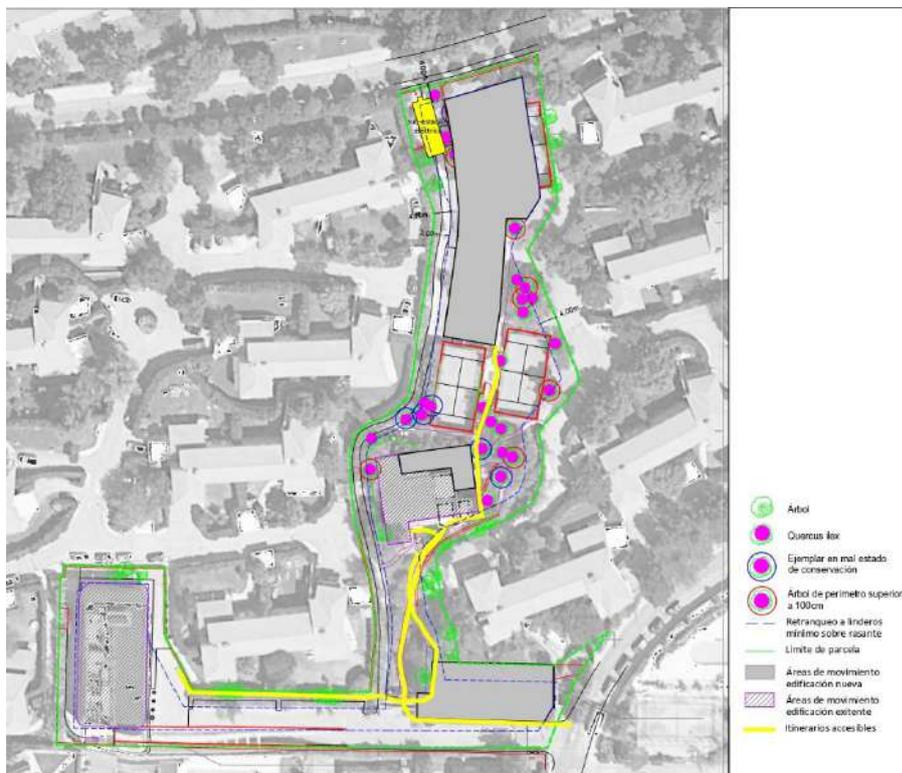
La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, que actualmente solo permite como uso dotacional, el uso deportivo, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Privado que admitirá, como ya lo hace la Ordenanza reguladora de la parcela dotacional social del Paseo de los Parques nº 28, cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. "Dotacional" es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, y como usos complementarios y en coexistencia con estos usos dotacionales, el uso Terciario Recreativo. D-2 (establecimiento para consumo de comidas y bebidas) hasta un límite del 10% de la edificabilidad máxima de parcela y el uso Terciario Oficinas (al servicio del ámbito y de la actividad) con un máximo del 30 % de la edificabilidad asignada a la parcela, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en la proporción de edificabilidad máxima de la parcela señalada.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público, que también contemplará como usos admisibles cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009. La parcela será cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. Con una superficie de suelo de 1.500 m² y un edificio existente de 793 m² construidos, tendrá un coeficiente de edificabilidad de 1m²/m².

Los parámetros volumétricos se han reflejado en el cuadro incluido en el punto 2, en la descripción de la alternativa 2, que se ajustan a los requerimientos de la materialización de la edificabilidad, con las exigencias constructivas actuales.

La modificación incluye una localización en la parcela receptora del aprovechamiento materializable, incluyendo el correspondiente a las edificaciones existentes que se conservan, y reflejando para las nuevas edificaciones un área de movimiento de la edificación, definida teniendo en cuenta el inventario de arbolado realizado para este estudio ambiental que se incluye en el anexo, teniendo también en cuenta la posibilidad de que el edificio que sustituya al actual frontón, se adose total o parcialmente al lindero, dada la diferencia de cota topográfica existente con las parcelas colindantes.

La alternativa incluye la red de itinerarios peatonales accesibles, que se refleja en el plano adjunto.



10. MEDIDAS PREVISTAS PARA CORREGIR EL IMPACTO NEGATIVO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Tal y como se ha dicho en puntos anteriores no son detectables debido al reducido alcance de la modificación, impactos negativos sobre el medio ambiente, y los efectos del cambio climático, debido a la reducida extensión, a las características del contenido de las propuestas, no tienen una incidencia diferencial sea cual fuera la alternativa elegida, incluso la alternativa cero.

Las obras pueden generar afecciones directas que pueden incidir en la estructura del árbol, como cortes, desgarros, heridas, pérdida de raíces fisiológicas, amputación de raíces mecánicas etc. Por otro lado, las afecciones indirectas como la pérdida de capa fértil del suelo, cambios en la dinámica del agua o la compactación, pueden ser también consecuencia de una mala planificación de la protección del arbolado durante las obras, por tanto, se minimizará la afección a la vegetación existente en el entorno de las obras.

Se cumplirá con los requerimientos de la LEY 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se mantendrán los sistemas de riego y actuaciones de conservación habituales.

En la medida de lo posible se evitará eliminar y/o afectar a los árboles de mayor porte.

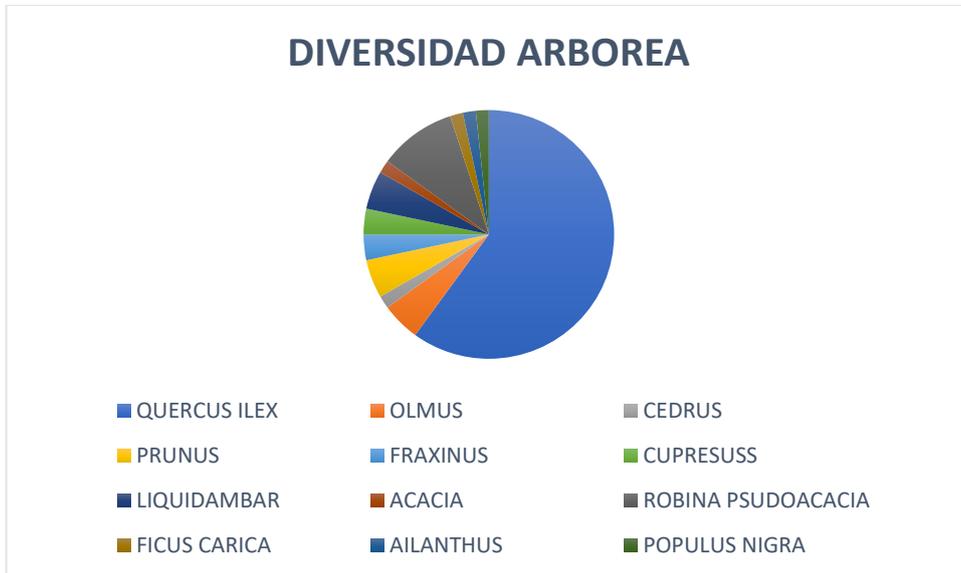
El procedimiento de actuación para los ejemplares que son indispensable eliminar se ajustará a la Norma Granada.

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

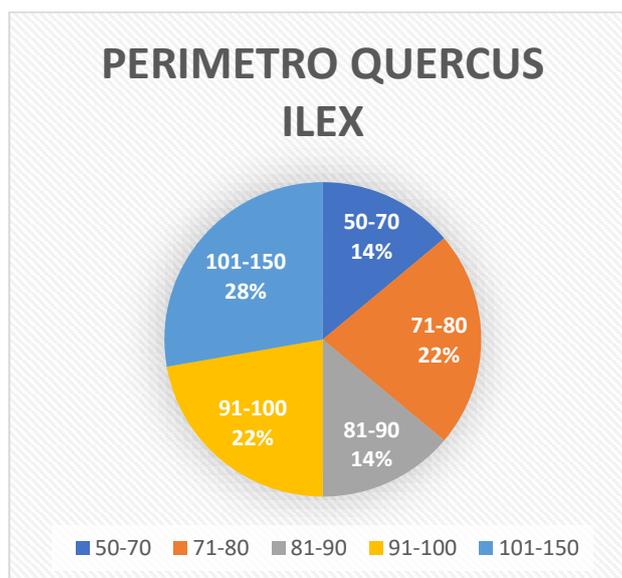
Al tratarse de suelo urbano consolidado edificable por licencia directa, el seguimiento del Plan se reduce a la comprobación de la aplicación de las medidas establecidas en el otorgamiento de las licencias de actividad o primera ocupación.

Adenda inventario del Arbolado existente en la parcela de la Avenida de Los Parques 36.

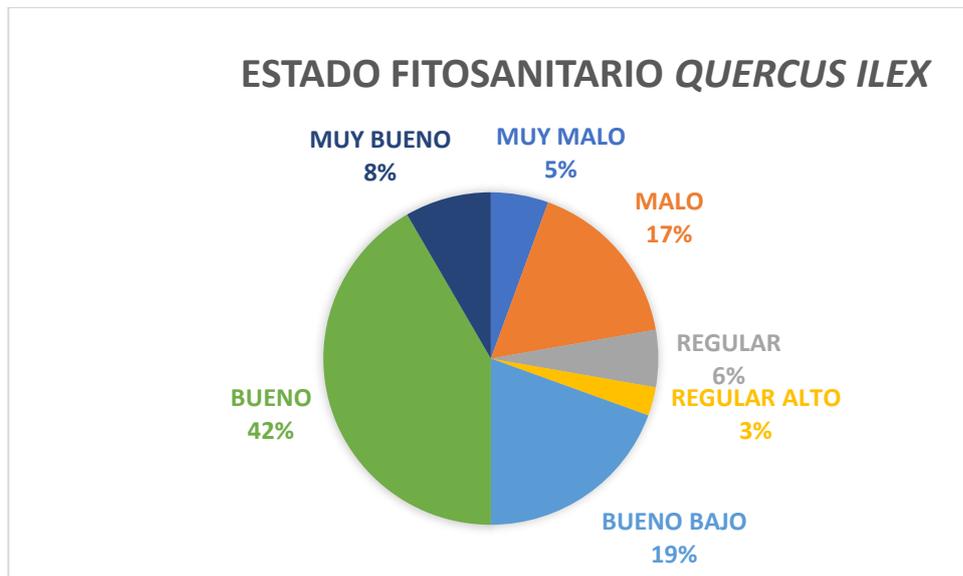
La masa arbórea presente en el ámbito deportivo está representada por diferentes especies con la encina (*Quercus ilex*) como clara dominancia (60% de los ejemplares arbóreos inventariados).



En cuanto a sus dimensiones, el 60% de los ejemplares tienen un perímetro por encima de 90 cm, con un perímetro medio del 92%.



Su estado fitosanitario es en general bueno, con un 8% en estado muy bueno y un 22% de ejemplares en estado malo o muy malo.



Con respecto al resto de las especies presentes, hay que destacar un ejemplar de *Olmus* y otro de *Cedrus* de gran porte.



Olmus.



Cedrus.

Así mismo, encontramos tres ejemplares de *Prunus* en buen estado.



Prunus.

Otras especies representadas son el *Populus nigra*, de escaso porte. *Fraxinus*, de escaso porte, liquidámbar (tres ejemplares), *Robina pseudoacacia*, de crecimiento esporádico y de escaso porte, dos *Cupresus* bien conservados y una *Ficus* carica de escaso porte, pero en buen estado.

En el siguiente cuadro se recogen todas las especies inventariadas y los parámetros anatómicos y fitosanitarios de cada una de ellas:

- Nº de pies
- Perímetro
- Morfología fuste
- Estado del ramaje
- Morfología de copa
- Densidad de la copa
- Altura

NUMERACIÓN	GÉNERO/ESPECIE	PIES	PERÍMETRO	FUSTE	%RAMAS SECAS	% RAMAS NENORES SECAS	DESCORTEZADO	COPA	DENSIDAD COPA	ALTURA	ESTADO GENERAL
A-1	QUERCUS ILEX	1	80 cm	retorcido	muy alto	alto	no	desequilibrada	baja	6	M
A-2	QUERCUS ILEX	1	117 cm	ligeramente inclinado	muy bajo	medio	no	equilibrada	alta	6	B
A-3	QUERCUS ILEX	1	76 cm	algo inclinado	alto en copa	alto en copa	base	algo desequilibrada	baja	5	R
A-4	QUERCUS ILEX	1	75 cm	recto	bajo	bajo	base	desequilibrada	media	5,5	B
A-5	QUERCUS ILEX	1	85 cm	recto	muy alto	muy alto	si	seco	seco	5	M-
A-6	QUERCUS ILEX	1	89 cm	inclinado	alto en copa	alto en copa	no	desequilibrada	muy baja	6,5	R
A-7	QUERCUS ILEX	1	96 cm	ligeramente inclinado	bajo	bajo	no	desequilibrada	muy baja	7	R+
A-8	QUERCUS ILEX	1	108 cm	algo inclinado	muy bajo	bajo	no	algo desequilibrada	alta	7	B
A-9	QUERCUS ILEX	1	120 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	muy alta	7,5	MB
A-10	FRAXINUS	2	41 - 61 cm	algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	5	B
A-11	FRAXINUS	1	60 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4,5	B
A-12	QUERCUS ILEX	1	65 cm	algo torcido	muy bajo	muy bajo	no	algo desequilibrada	alta	5,5	MB
A-13	QUERCUS ILEX	1	62 cm	recto	muy bajo	muy bajo	base	equilibrada	alta	5	B
A-14	AILANTHUS	1	29 27 18 cm	trifurcado algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	MB
A-15	OLMUS PUMILA	1	70 80 cm	bifurcado algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	6,5	B
A-16	POPULUS NIGRA	1	38 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	7	B
A-17	QUERCUS ILEX	1	106 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	8	MB
A-18	QUERCUS ILEX	1	62 cm	muy retorcido	bajo	bajo	no	desequilibrada	alta	4	B-
A-19	QUERCUS ILEX	1	102 cm	algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	algo desequilibrada	alta	7,5	B
A-20	QUERCUS ILEX	1	120 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	media-alta	6	B
A-21	QUERCUS ILEX	1	76 cm	ligeramente inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-22	QUERCUS ILEX	1	98 cm	inclinado	muy bajo	muy bajo	no	desequilibrada	alta	6	B-
A-23	QUERCUS ILEX	1	90 cm	recto	muy bajo	bajo	no	desequilibrada	media	7	B
A-24	QUERCUS ILEX	1	115 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	muy alta	8	B
A-25	QUERCUS ILEX	1	90 cm	recto-torcido a media altura	muy bajo	muy bajo	no	desequilibrada	muy alta	4,3	B-
A-26	QUERCUS ILEX	1	91 cm	recto	muy bajo	medio	no	equilibrada	alta	6	B-
A-27	QUERCUS ILEX	1	72 cm	fuste algo retorcido y ligeramente inclinado	muy bajo	bajo	no	algo desequilibrada	media	7,5	B-

NUMERACIÓN	GÉNERO/ESPECIE	PIES	PERÍMETRO	FUSTE	%RAMAS SECAS	% RAMAS NENORES SECAS	DESCORTEZADO	COPA	DENSIDAD COPA	ALTURA	ESTADO GENERAL
A-28	QUERCUS ILEX	1	98 cm	recto	bajo	medio	no	equilibrada	alta	9	B
A-29	QUERCUS ILEX	1	137 cm	recto	bajo	medio	no	equilibrada	alta	8	B
A-30	QUERCUS ILEX	1	80 cm	algo inclinado	bajo	medio	no	equilibrada	baja	6	B
A-31	QUERCUS ILEX	1	98 cm	retorcido	muy alto	muy alto	no	seco	seco	5	M-
A-32	QUERCUS ILEX	1	84 cm	recto	alto	alto	no	equilibrada	media.baja	6	M
A-33	QUERCUS ILEX	1	116 cm	recto	muy bajo	bajo	no	equilibrada	alta	6	B
A-34	QUERCUS ILEX	1	80 cm	inclinado y retorcido	muy bajo	bajo	no	equilibrada	alta	7	B
A-35	QUERCUS ILEX	1	95 cm	retorcido desde la parte media	alto	alto	conolizado por hedera helix			4	M
A-36	QUERCUS ILEX	1	75 cm	recto	alto	alto	conolizado por hedera helix			4,5	M
A-37	QUERCUS ILEX	1	68 cm	recto	alto	alto	conolizado por hedera helix			4	M
A-38	QUERCUS ILEX	1	130 cm	ligeramente inclinado	bajo	alto	no	equilibrada	baja	6	B-
A-39	PRUNUS SERACIFERA	1	86 cm	algo inclinado	muy bajo	bajo	no	algo desequilibrada	alta	5	B
A-40	ACACIA	1	99 cm	recto	bajo	medio	si	equilibrada	alta	5	R
A-41	PRUNUS SERACIFERA	1	86 cm	ligeramente inclinado y trifurcado	muy bajo	bajo	no	algo desequilibrada	alta	5	B
A-42	LIQUIDAMBAR	1	10 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	3,5	MB
A-43	LIQUIDAMBAR	1	8 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4,5	MB
A-44	LIQUIDAMBAR	1	7 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	5,5	MB
A-45	OLMUS	1	250 cm	recto	bajo	bajo	no	equilibrada	alta	12	MB
A-46	PRUNUS SERACIFERA	1	95 cm	inclinado, cuatrifurcado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	6	B
A-47	CEDRUS DEODARA	1	178 cm	algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	14	B
A-48	OLMUS	1	125 cm	recto	muy bajo	bajo	no	equilibrada	alta	7	B
A-49	QUERCUS ILEX	1	100 cm	recto	muy bajo	bajo	no	equilibrada	media	7	B-
A-50	QUERCUS ILEX	1	66 cm	recto	muy alto	muy alto	si	equilibrada	muy baja	4,5	M
A-51	QUERCUS ILEX	1	92 cm	recto	muy bajo	bajo	no	equilibrada	media	6	B
A-52	CUPRESUSS	1	60 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	6	B
A-53	CUPRESUSS	1	38 cm	algo inclinado	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	6	B

NUMERACIÓN	GÉNERO/ESPECIE	PIES	PERÍMETRO	FUSTE	%RAMAS SECAS	% RAMAS NENORES SECAS	DESCORTEZADO	COPA	DENSIDAD COPA	ALTURA	ESTADO GENERAL
A-54	FICUS CARICA	1	43 cm	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	3,3	MB
A-55	ROBINA PSEUDOACACIA	1	25	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-56	ROBINA PSEUDOACACIA	1	24	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-57	ROBINA PSEUDOACACIA	1	28	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-58	ROBINA PSEUDOACACIA	1	24	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-59	ROBINA PSEUDOACACIA	1	25	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B
A-60	ROBINA PSEUDOACACIA	1	31	recto	muy bajo	muy bajo	no	equilibrada	alta	4	B

Reportaje fotográfico.



Quercus illex.



Liquidambar.



Cupressus.



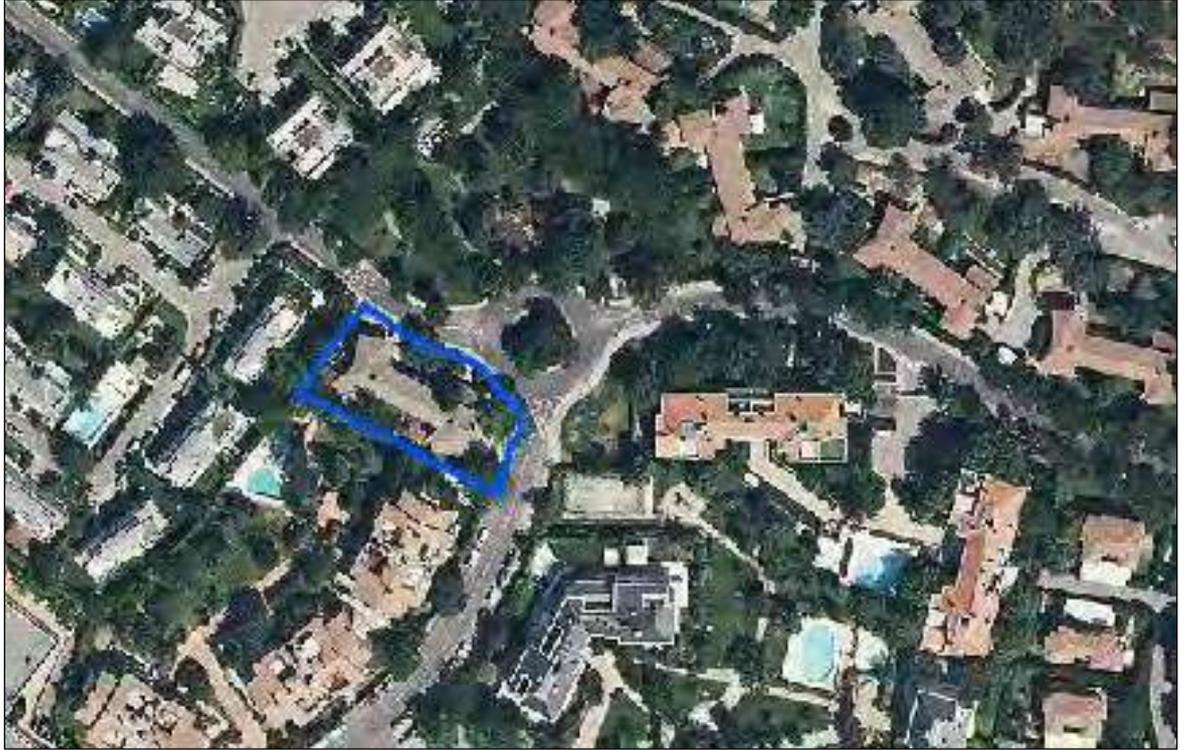
Olmus.

El resto de la masa arbustiva y vegetal está representada por setos de *Ligustrum*, numerosas adelfas (*Nerium oleander*) conservadas, *Thujas* y especies de lamiáceas como el Romero rastrero (*Rosmarinus officinalis*) o la lavanda (*Lavandula*) o especies de la familia Berberidacea como el agracejo rojo (*Berberis purpurea*) y otras especies ornamentales.



Nerium oleander.

Con respecto a especies invasoras, solo hay un ejemplar de *Ailanthus* de escaso porte.



INFORME COMPLEMENTARIO DE CARACTERIZACIÓN DETALLADA DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN ESPECIAL DEL API-1 "EL ENCINAR", PASEO DE LOS PARQUES Nº 28. EL ENCINAR DE LOS REYES. ALCOBENDAS. MADRID.

FECHA: 14/12/2022

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.	1
2.- FASE I: CARACTERIZACIÓN DETALLADA.	4
2.1.- MODELO CONCEPTUAL INICIAL.	4
2.2.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO.	4
2.2.2- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.	6
2.2.2.1.- Factores climáticos.....	6
2.2.2.2.- Geología y geomorfología.	6
2.2.2.3.- Hidrología e hidrogeología.	10
2.2.2.4- Vulnerabilidad a la contaminación.	12
2.2.2.5.- Edafología.....	13
2.2.2.6.- Usos del suelo. Estudio histórico.	14
2.2.3.- MODELO CONCEPTUAL INICIAL DEL EMPLAZAMIENTO.	26
2.2.- ESTRATEGIA DE OBTENCIÓN DE DATOS.	31
2.2.1.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO.	31
2.2.1.1- Distribución de los puntos de muestreo.	32
2.2.1.2.- Profundidad de muestreo y número.....	33
2.2.2.- TÉCNICAS DE EXPLORACIÓN.	34
2.2.2.1.- Toma de muestras.	35
2.2.3.- TRABAJOS DE CAMPO.....	36
2.2.3.1.- Medidas de seguridad e higiene para los trabajos de campo.	36
2.2.3.2.- Campaña de reconocimiento de campo.	36
2.2.4.- PROGRAMA ANALÍTICO.	37
2.2.5.- VALORACIÓN DE RESULTADOS.	39
2.3.- DEFINICIÓN MODELO CONCEPTUAL DEL EMPLAZAMIENTO.	41
3.- FASE II. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS.	45

3.1.2. ANÁLISIS DE LA EXPOSICIÓN.	46
3.1.3. CÁLCULO DEL RIESGO.	46
3.1.3. ANÁLISIS DE INCERTIDUMBRES.	48
3.1.3.1.- Potencia de suelos afectados.	50
3.1.3.2.- Tiempo de exposición receptores.....	52
3.1.3.2.- Concentraciones CDI.	53
4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	55

ÍNDICE FIGURAS:

Figura 1. Situación término municipal de Alcobendas en la Comunidad Autónoma de Madrid..	4
Figura 2. Cuenca de Madrid. Fuente: varios.....	7
Figura 3. Esquema de las principales relaciones entre las facies arcóscas del Mioceno.	9
Figura 4. Masas de agua subterránea. Fuente consejería de medio ambiente administración local y ordenación del territorio CAM.	12
Figura 5. Ubicación sondeos 2018.Fuente: elaboración propia.	27
Figura 6. Superficies de excavación en torno a los depósitos.	29
Figura 7. Diagrama de flujo. Fuente: Elaboración propia.....	31
Figura 2. Área afectada considerada. Fuente: elaboración propia.....	42
Figura 3. Diagrama rutas de exposición modelo conceptual. Fuente: elaboración propia mediante software RBCA.....	44

ÍNDICE MAPAS:

Mapa 1. Situación El Encinar de los Reyes en el término municipal de Alcobendas.	4
Mapa 2. Parcela catastral en el término municipal de Alcobendas.....	5
Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.	5
Mapa 4. Pendientes. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.	6
Mapa 5. Hoja nº 534.MAGNA (IGME) correspondiente a Colmenar Viejo. Fuente: IGME	8
Mapa 6. Hidrográfico. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.	11

Mapa 7. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.	13
Mapa 8. Ubicación depósitos gasoil enterrados. Fuente: elaboración propia.	26
Mapa 9. Ubicación puntos de muestreo. Fuente: elaboración propia.	33
Mapa 10. Resumen actuaciones. Fuente: elaboración propia.	41

ÍNDICE TABLAS:

Tabla 1. Profundidad muestras tomadas.	27
Tabla 2. Análisis realizados.	28
Tabla 3. Muestras no conformes investigación 2018.	28
Tabla 4. Resultados y comparativa NGR análisis realizados.	30
Tabla 5. Número y profundidad puntos de muestreo.	34
Tabla 6. Muestras tomadas. Fuente: elaboración propia.	36
<i>Tabla 7.</i> Métodos de los análisis realizados.	37
Tabla 8. Resumen resultados análisis. Fuente: elaboración propia.	38
Tabla 9. Concentraciones consideradas tanto para fracción aromática como alifática.	47
Tabla 4. Valores índices de peligro acumulativo.	48

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

La protección del suelo frente a la contaminación carece de una regulación comunitaria única de referencia.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con 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, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

La parcela ubicada en el **Paseo de los Parques nº 28**, El Encinar de los Reyes, Alcobendas se encuentra incluida en el ámbito de la Modificación nº 5 del Plan Especial del API-1 “El Encinar”.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluya un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Con fecha mayo de 2018 se llevó a cabo una investigación voluntaria exploratoria a consecuencia de la existencia de dos focos potencialmente contaminantes, asociados a la presencia de dos depósitos de gasoil enterrados para uso en calefacción, con una capacidad aproximada de 2.500 litros, enterrados a una profundidad del orden de 2,50., en desuso desde los años 80.

En este estudio se detectaron concentraciones de niveles de hidrocarburos que superaban el valor establecido en el apartado 1.a del Anexo IV 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.

La parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, se regulará por la Ordenanza de la Zona Dotacional. Equipamiento Público, que también contemplará como usos admisibles cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009. La parcela será cedida al Ayuntamiento de Alcobendas para su destino como equipamiento público. Con una superficie de

suelo de 1.500 m² y un edificio existente de 793 m² construidos, tendrá un coeficiente de edificabilidad de 1m²/m².

Entre las condiciones de la cesión de la parcela se encuentra la obligación del promotor de proceder, a su cargo, con carácter previo a la cesión y, en todo caso en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la Modificación, a la retirada de las instalaciones subterráneas de calefacción (dos antiguos depósitos sin uso).

Con fecha 8 de abril de 2022, tiene entrada en el Ayuntamiento de Alcobendas el escrito presentado por El Encinar del Norte, S. A. U., solicitando que se inicie el trámite administrativo correspondiente para la aprobación de la Modificación Puntual nº 5 del API-1 “El Encinar de los Reyes” del PGOU 2009.

Con fecha noviembre de 2022 se procedió a la retirada de los depósitos. Durante este proceso se pudo comprobar basándose en las características organolépticas del material retirado que en el pasado se habían producido fugas que habían dado lugar a la contaminación de los suelos colindantes a los depósitos.

Para determinar el alcance actual de la afección, así como delimitar las áreas afectadas, tanto horizontal como verticalmente se redacta el presente informe de situación de caracterización detallada de los suelos asociados a la parcela referida del Encinar de los Reyes. Alcobendas.

Este informe es consecuencia de la detección de algún contaminante presente en el suelo en una concentración superior al Nivel Genérico de Referencia (NGR), o en el que se detecten más de 50 ppm de TPH, confirmados mediante informes complementarios de caracterización analítica o informes de situación de caracterización analítica.

Su objetivo es determinar si el riesgo potencial existente para la salud humana y/o ecosistemas puede o no considerarse aceptable. En aquellos casos en los que exista un riesgo inaceptable se definirán los objetivos de calidad del suelo específicos a alcanzar para que el riesgo potencial pueda considerarse aceptable.

En este proceso de caracterización detallada se delimitará el alcance de afección al medio: identificando los focos de contaminación, delimitando las áreas afectadas tanto horizontal como verticalmente, y se estimará la evolución temporal y espacial de la contaminación.

La Valoración detallada de Riesgos, se realizará de acuerdo con el Anexo VIII del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Se incluirán los datos necesarios para la determinación de los métodos de recuperación a emplear o para la elaboración de un plan de control y seguimiento ambiental a desarrollar en el lugar.

La metodología para llevar a cabo este informe es la establecida para la Fase de Investigación detallada en la Guía para la Investigación de la Calidad del Suelo y la Guía de Análisis de Riesgos, editadas por la Comunidad de Madrid en el Marco del Plan Regional de Actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid (2001.2006) que establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian tres fases:

- FASE I: CARACTERIZACIÓN DETALLADA
- FASE II: IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS

En caso de que se identifique la existencia de riesgos inaceptables en el emplazamiento se acometerá la Fase III.

- FASE III: DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PARA LA RECUPERACIÓN

2.- FASE I: CARACTERIZACIÓN DETALLADA.

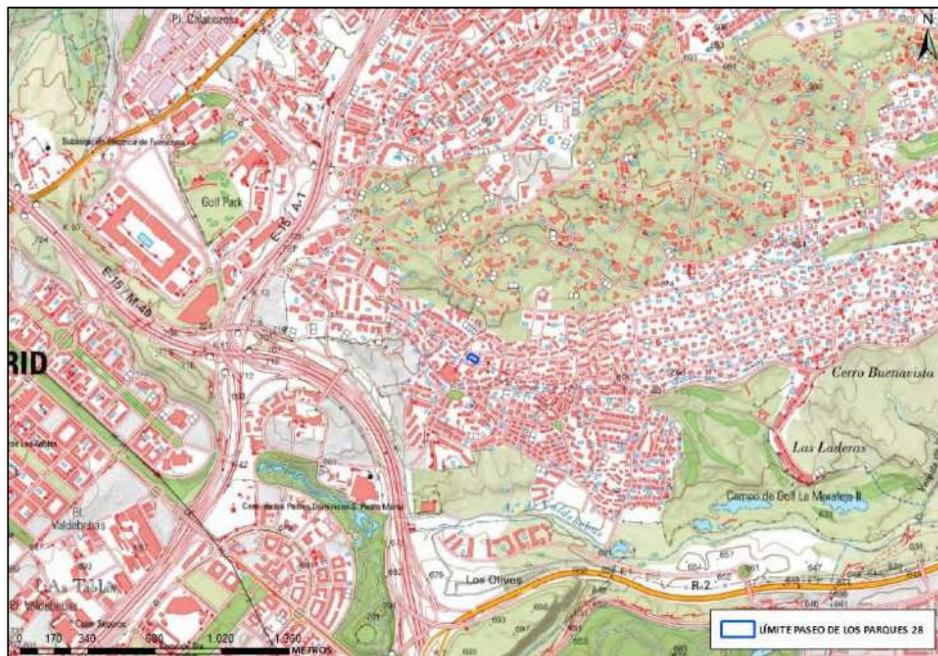
2.1.- MODELO CONCEPTUAL INICIAL.

2.2.1.- ÁMBITO DEL ESTUDIO.

El ámbito objeto de estudio se localiza en el término municipal de Alcobendas, situado en la zona centro de la Comunidad de Madrid, a 14,53 kilómetros al Noreste de la capital (18 kilómetros por carretera).

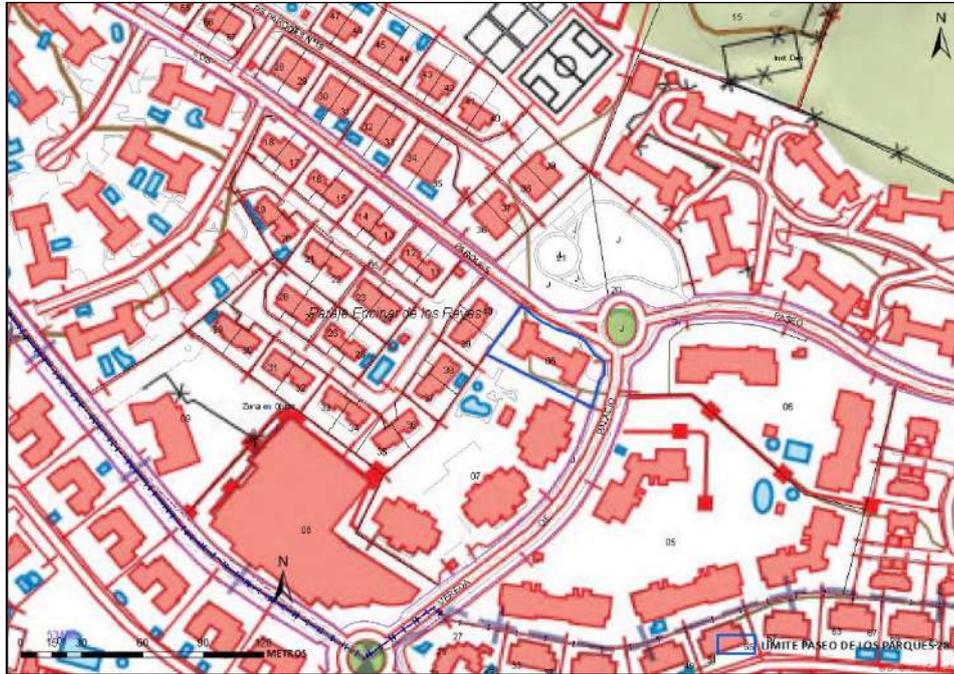


Figura 1. Situación término municipal de Alcobendas en la Comunidad Autónoma de Madrid.



Mapa 1. Situación El Encinar de los Reyes en el término municipal de Alcobendas.

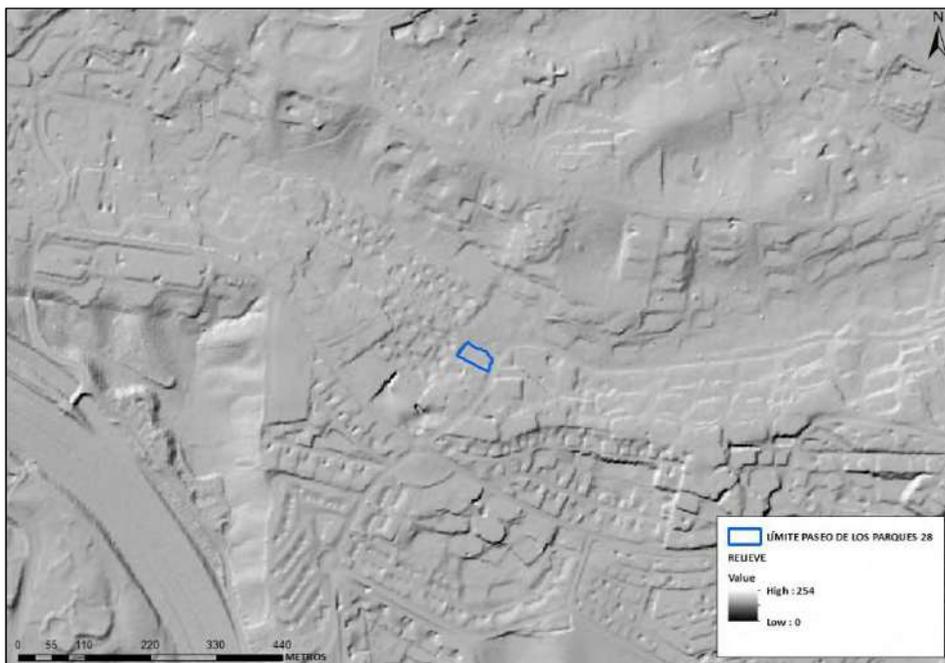
La parcela se encuentra ubicada al sur de este municipio en Paseo de los Parques nº 28. Perteneciente a la urbanización “El Encinar de los Reyes”. Presenta una superficie de 1459 m². Linda al sur con la calle Paseo de Los Parques y al este con la calle Vereda de Palacio.



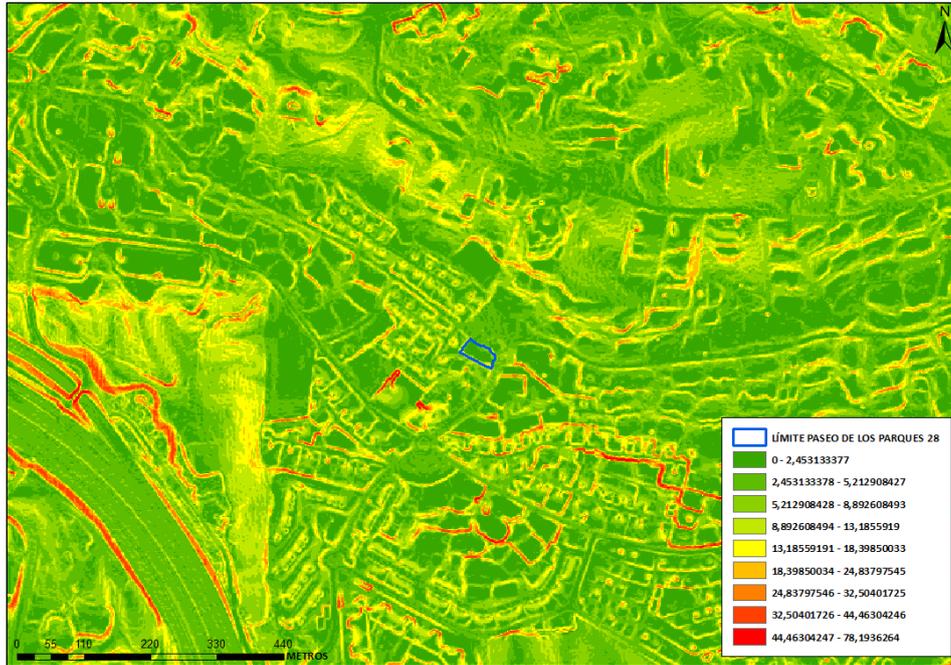
Mapa 2. Parcela catastral en el término municipal de Alcobendas.

Sus coordenadas UTM (ETRS89) son x = 445459 e y = 4484480.

La topografía de la parcela es en general llana con una cota aproximada de 690 m.



Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.



Mapa 4. Pendientes. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

2.2.2- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.

2.2.2.1.- Factores climáticos.

La Comunidad de Madrid como la mayor parte de la Península pertenece al dominio de los climas mediterráneos, cuyos rasgos más destacados son la estacionalidad de las temperaturas, la sequía estival y la irregularidad de las precipitaciones. A nivel local, los parámetros climáticos tienen grandes contrastes: precipitación anual media entre 400 mm y casi 2.000 mm, temperaturas medias entre 7º C y 15º C.

El clima en Alcobendas es cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano. De acuerdo con Köppen y Geiger el clima se clasifica como Csa: Mediterráneo. La temperatura media anual es 13.7 ° C en Alcobendas y las precipitaciones del orden de 444 mm.

Julio es el mes más cálido del año, con una temperatura promedio de 24.1 ° C. enero es el mes más frío, con temperaturas promediando 4.9 ° C. A lo largo del año la diferencia de temperaturas alcanza una diferencia máxima de 19.2 ° C.

2.2.2.2.- Geología y geomorfología.

La zona de estudio se ubica, desde el punto de vista geológico, dentro del conjunto de materiales terciarios que rellenan la cuenca de Madrid. La cuenca de Madrid forma parte del área centroseptentrional de la cuenca del Tajo, separada del Sistema Central por medio de una gran zona de fractura.

La individualización dentro del borde oriental del Macizo Hespérico del Sistema Central como bloque levantado, área fuente de los sedimentos detríticos, y de la cuenca del Tajo como zona de hundimiento, receptora de éstos y de los suministrados por la erosión de los demás relieves circundantes, se produjo a partir del Terciario Inferior como consecuencia de la reactivación alpina de los desgarres producidos durante las últimas etapas hercínicas en dicho macizo.

El relleno sedimentario de dicha cubeta se produjo a partir del desmantelamiento de los materiales que forman los macizos montañosos y rampas de erosión de los bordes de la cuenca.

Este relleno está formado por depósitos clásticos inmaduros (arcosas), arcillas y carbonatos con sílex y sepiolita, yesos y margas yesíferas con niveles salino que afloran según bandas groseramente concéntricas hacia el interior de la cubeta, de acuerdo con el esquema clásico de distribución horizontal de facies de borde, intermedias y centrales, de los depósitos de abanicos aluviales indentados en sus facies distales con depósitos lacustres en una cuenca endorreica árida.

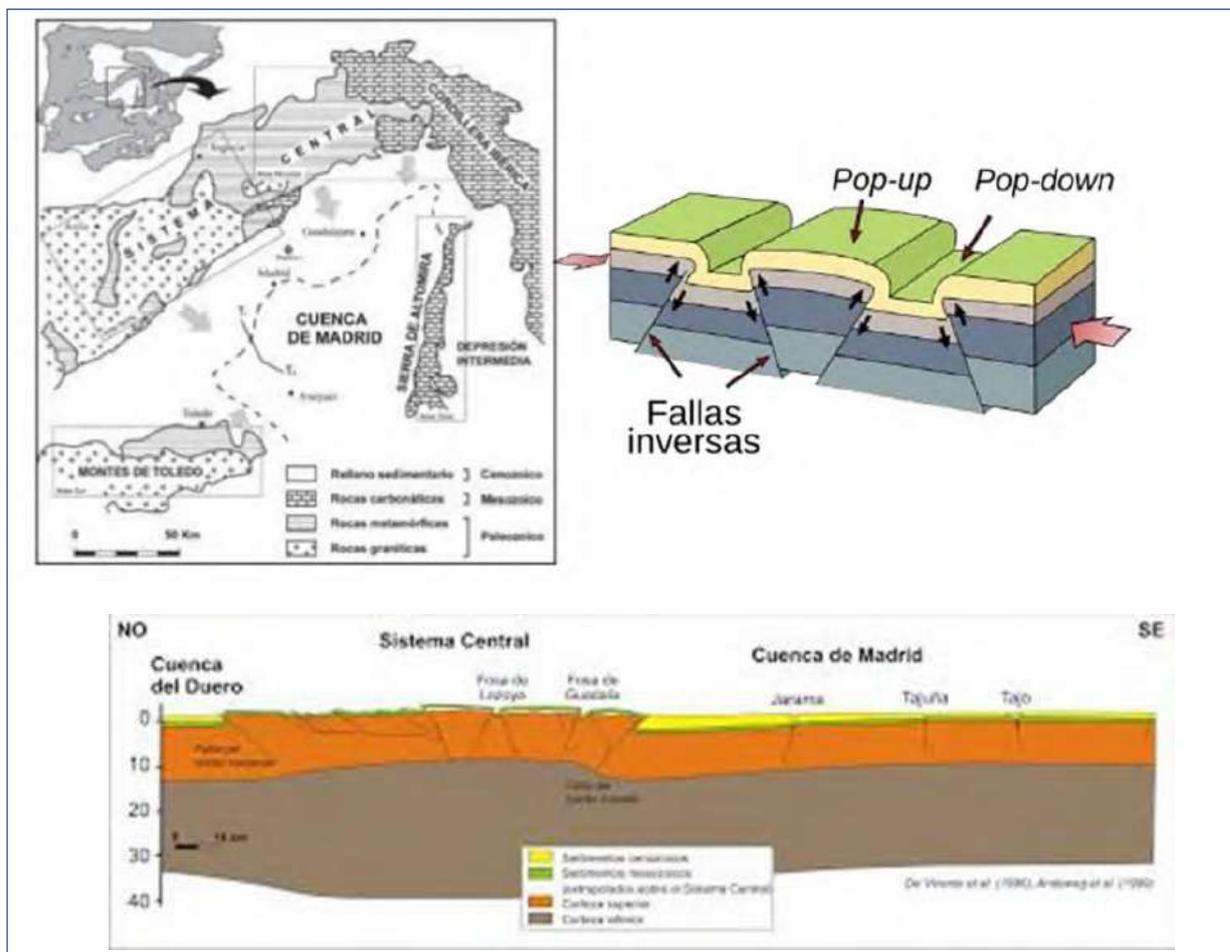
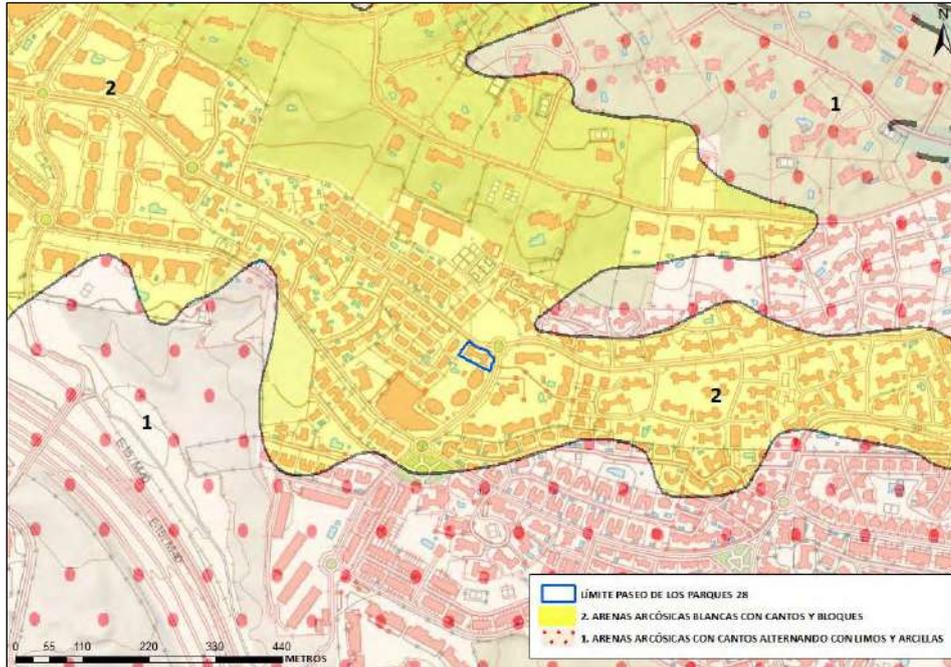


Figura 2. Cuenca de Madrid. Fuente: varios.



Mapa 5. Hoja nº 534.MAGNA (IGME) correspondiente a Colmenar Viejo. Fuente: IGME

Verticalmente el esquema se complica, debido a la existencia de episodios separados por discontinuidades internas, en las que las facies de borde progradan sobre las intermedias y éstas sobre las centrales.

Sobre los terrenos terciarios, se instala la red hidrográfica actual, que se encaja progresivamente en sucesivos episodios de incisión, ensanche y relleno, dando lugar a un conjunto de terrazas escalonadas y glacis.

Su litología depende de la procedencia de los materiales transportados, pero en general, se trata de arenas cuarzo-feldespáticas con gravas y cantos poligénicos, y con cierto contenido en arcillas y limos.

El área en el cual se encuentra el estudio está formada por depósitos terciarios del mioceno continental.

El terreno investigado está constituido por los sedimentos detríticos neógenos comúnmente conocidos como "Facies Madrid" o Unidad Madrid, depósitos de borde de cuenca constituidos principalmente por arenas cuarzo-feldespáticas, tratándose de una monótona serie de arcosas con porcentajes variables de matriz principalmente arcillosa.

Existen dudas en cuanto a la posición estratigráfica de las capas más altas de esta serie pues algunos autores la atribuyen al Plioceno, basándose en criterios morfológicos.

Es una serie detrítica procedente del arrasamiento de la Sierra, la deposición es por arroyada (sheet flow) durante precipitaciones muy intensas e irregulares en un clima general árido.

La Unidad Madrid, queda geográficamente ubicada en la zona noroccidental de la provincia. Litológicamente incluye tres formaciones fundamentales. La primera de ellas se trata de una facies proximal a la Sierra con arenas gruesas y cantos más o menos alterados. La segunda formada fundamentalmente por arenas arcósicas con una matriz arcillosa en general poco abundante, y la tercera de las formaciones corresponde a arenas arcillosas y limos arcillo-arenosos de tonalidades marrón claras a ocre en las zonas con mayor contenido en arenas, y tonalidades algo más oscuras en las áreas donde la presencia de arena es muy escasa (arenas tosquizas y toscos arenosos).

Entre las arenas de miga y toscos hay una gama completa de suelos cuya clasificación es difícil. De las diversas tendencias existentes la más generalizada está basada en el tanto por ciento de material que pasa por el tamiz 200 (0.074 mm.) y que encuadra los tipos básicos e intermedios.

Las arenas son materiales cuarzo-feldespáticos con granos angulosos o sobre redondeados. Las arenas de miga están compuestas por granos de cuarzo, feldespato y mica, componentes principales de los granitos que son la roca madre de estos materiales.

En las arenas tosquizas se pueden encontrar en cantidad apreciable granos de cuarzo y feldespato, y contenidos apreciables de illita y algo menores de montmorillonita. El carácter expansivo de estos suelos está limitado por la escasa presencia de montmorillonita como mineral aislado.

Estos materiales abarcan prácticamente todo el Neógeno entre las cotas 450 y 710. Por encima de la cota 710 existe un nivel de coronación de las rampas formado por arenas gruesas, gravillas y gravas.

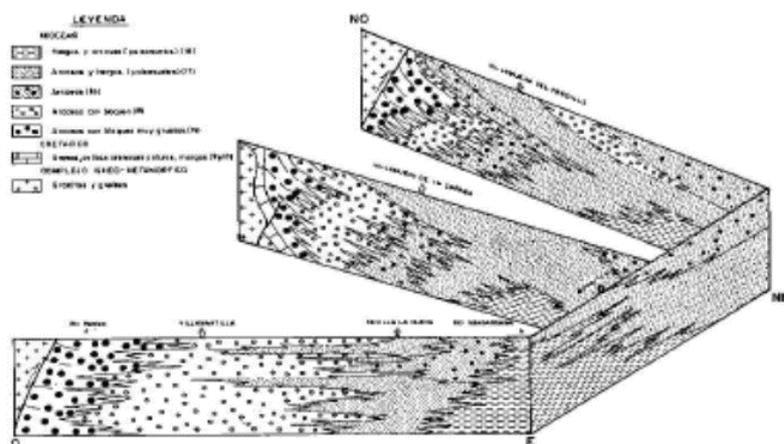


Figura 3. Esquema de las principales relaciones entre las facies arcósicas del Mioceno.

Las diferentes unidades cartográficas definidas en la bibliografía son función de la granulometría, contenido en facies fangosas, geometría de los cuerpos detríticos gruesos y presencia de procesos edáficos y de cementación, ya que la composición petrográfica y mineralógica de las arcosas es bastante uniforme. Las relaciones laterales entre estas unidades se expresan en la figura anterior.

Geomorfología:

La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.

El territorio comprendido en la zona estudiada se localiza en una Zona de Transición entre las Rampas del Sistema Central y los fondos de Vega de la Depresión del Tajo. Ésta franja de tránsito está configurada por amplias superficies onduladas sobre arcosas (campiñas) y vergencia general hacia el sur y suroeste, es decir hacia el centro de la cuenca, con una pendiente entre el 4% y el 6%.

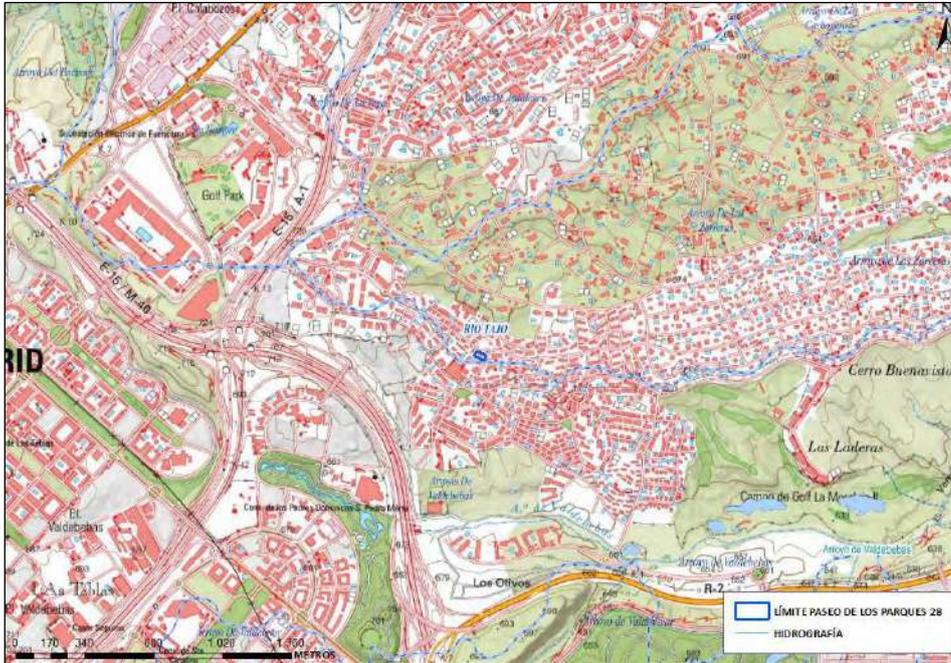
La característica predominante de la morfología actual es la progresiva uniformización de materiales de la cobertera más superficial y la suavización del relieve. La presión urbana creciente en el territorio determina una mayor tasa de evacuación de materiales a la red de drenaje, por la mayor exposición de material suelto y la intensidad y magnitud de las tareas de remoción antrópica. Es destacable la alteración del desarrollo de suelos, por truncación de los mismos y modificación de cauces, así como del régimen hídrico tanto superficial como subterráneo, además del desarrollo de nuevas formas de ocupación urbana y redes lineales ligadas al transporte.

2.2.2.3.- Hidrología e hidrogeología.

La zona de estudio se encuentra en el sector centro-oriental de la Cuenca Hidrográfica del Tajo. La práctica totalidad del territorio de la Comunidad de Madrid pertenece a la cuenca hidrográfica del Tajo, salvo parte de Somosierra que vierte al Duero. A pesar de ello, el propio río Tajo sólo atraviesa una pequeña extensión de la región, formando el límite sur. Sobre su margen derecha se extiende una amplia rampa, que conecta con la Sierra y soporta una red fluvial en abanico, donde se encuentran sus principales afluentes: el Jarama, el Guadarrama y el Alberche que, al descender de los sistemas montañosos del Norte, alimentados por las nieves y lluvias de las sierras, aportan la mayor parte de su caudal y lo convierten en uno de los más caudalosos de la Península. Sus cauces, que en verano presentan un acusado estiaje, van salvando desniveles hasta llegar a las llanuras, donde sus aluviones originan terrazas y vegas de relativa importancia socioeconómica.

El término municipal de Alcobendas se ubica dentro de la cuenca hidrográfica del río Jarama, abarcando prácticamente toda su extensión en dirección este-oeste. Este río funciona como colector principal de las escorrentías generadas en la superficie del municipio.

En el ámbito del estudio no se localiza ningún cauce de agua permanente ni estacional. Los cursos fluviales de más entidad más próximos a la zona de actuación son el Arroyo de las Zorreras situado a 1.350 m aproximadamente en dirección noreste y el Arroyo de la Vega situado a 2.700 m hacia el norte.



Mapa 6. Hidrográfico. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

Desde un punto de vista hidrogeológico, el área objeto de estudio se encuentra en la unidad hidrogeológica U.H. 03.05 “Madrid– Talavera”, incluida en la Cuenca Hidrográfica 03 Tajo. Esta unidad se caracteriza por un acuífero del Terciario – Cuaternario que, según la nomenclatura del IGME, se denomina “Terciario detrítico de Madrid-Toledo-Cáceres” y se corresponde con el nº 14. Es el sistema acuífero más importante de la Comunidad de Madrid, no sólo por su extensión (unos 2.600 km²), y por su potencia (hasta 3.000 m en algunos puntos), sino también por la cuantía y calidad de sus aguas.

A grandes rasgos, la Unidad Hidrogeológica nº 14 constituye un acuífero de gran heterogeneidad, limitado al noroeste y al sur por los materiales ígneo-metamórficos impermeables del Sistema Central y los Montes de Toledo, en tanto que hacia el sureste está limitado por las facies arcilloso-yesíferas de la cuenca y por los niveles carbonatados que constituyen las Unidades Hidrogeológicas nº 15 y 20 (“Calizas del páramo de La Alcarria” y “de la Mesa de Ocaña”). Aunque los materiales detríticos constituyen el cuerpo principal del acuífero, no deben olvidarse los depósitos cuaternarios dispuestos a modo de tapiz irregular sobre aquéllos. La descripción del acuífero varía según la escala considerada, ya que, si bien a nivel regional aparece como una potente cuña que se adelgaza hacia el sureste hasta desaparecer por cambio lateral a las facies arcilloso-evaporíticas y carbonatadas señaladas, en detalle, se trata de un conjunto anisótropo con numerosas intercalaciones lutíticas de permeabilidad muy baja irregularmente distribuidas y de orientación variable.

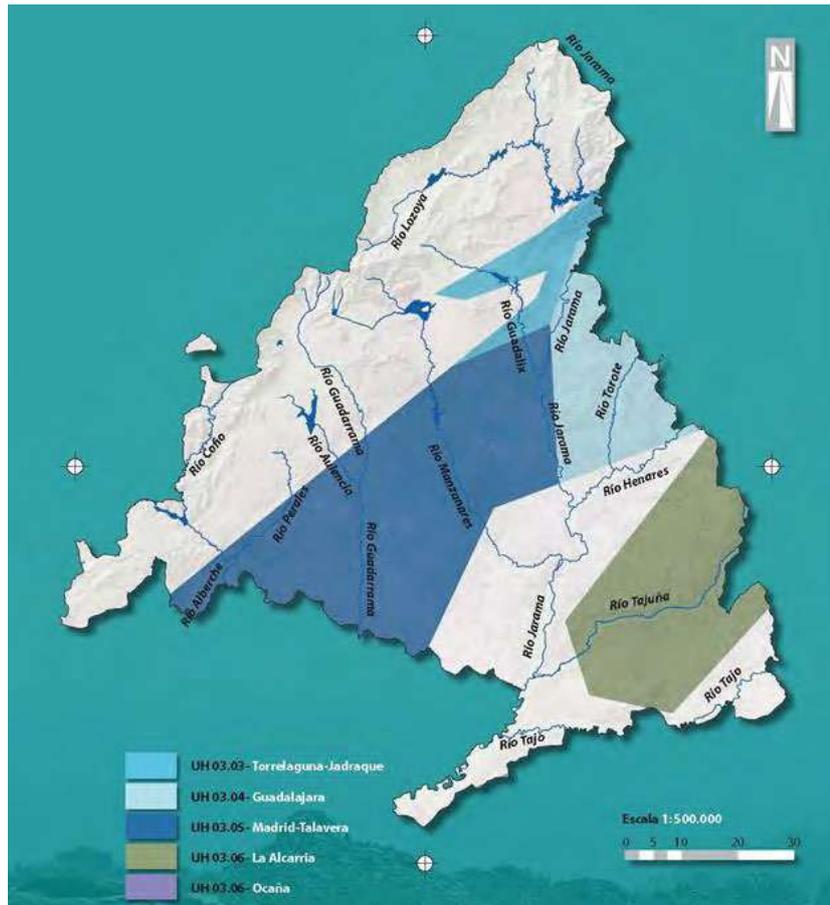


Figura 4. Masas de agua subterránea. Fuente consejería de medio ambiente administración local y ordenación del territorio CAM.

El acuífero detrítico se recarga fundamentalmente por infiltración directa del agua de lluvia en las zonas de interfluvio, estableciéndose a partir de ellas un flujo descendente que se invierte en las proximidades de los valles, en los cuales se descarga.

La dirección del flujo subterráneo es principalmente O-NE. El uso del agua es principalmente agrícola, en menor medida es de uso urbano y por último, industrial.

2.2.2.4- Vulnerabilidad a la contaminación.

El área de estudio se sitúa en la Hoja nº 45 (5-6) “Madrid” del Mapa Hidrogeológico del Instituto Geológico y Minero de España escala 1:200.000. Según el Mapa de Vulnerabilidad realizado a escala 1:800.000 la zona está clasificada como “poco vulnerable en principio”.

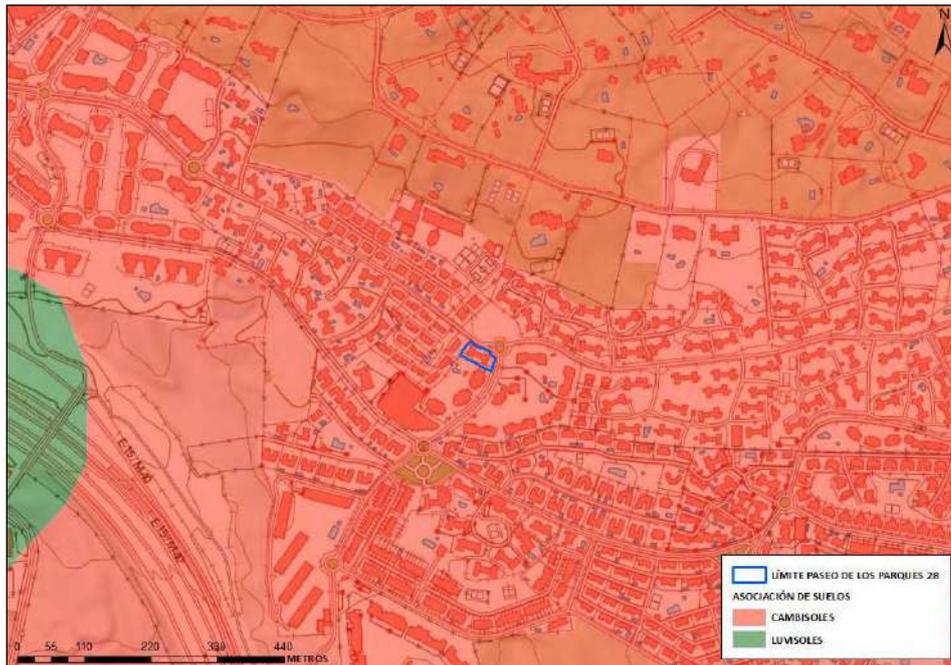
Se trata de una zona que se asienta sobre sedimentos terciarios detríticos, en concreto la parcela está formada por un depósito mioceno constituido por arenas arcósicas con matriz arcillosa (arenas de miga y arenas tosquizas). La mayor o menor presencia de matriz arcillosa condiciona la permeabilidad, que varía en función del porcentaje de arcilla, favoreciendo en mayor o menor medida la migración de los contaminantes en el medio.

Inventario de puntos de agua.

No se ha encontrado ningún punto de agua en el interior del emplazamiento ni en las cercanías de este.

2.2.2.5.- Edafología.

Este espacio está dominado, litológicamente, por los sedimentos arcósicos conocidos como «facies Madrid», de claro dominio de la facies arcósica. La asociación de suelos presente es la formada por Cambisoles.



Mapa 7. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

Los Cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre ellos destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial. Aparecen sobre todas las morfologías, climas y tipos de vegetación.

El perfil es de tipo ABC. El horizonte B se caracteriza por una débil a moderada alteración del material original, por la usencia de cantidades apreciables de arcilla, materia orgánica y compuestos de hierro y aluminio, de origen iluvial.

Son los suelos que junto con los Luvisoles tienen mayor representación en la Comunidad de Madrid y son los de más clara vocación agrícola dedicándose desde hace mucho tiempo al cultivo cerealístico.

2.2.2.6.- Usos del suelo. Estudio histórico.

El municipio de Alcobendas tiene su primera cita documentada en el año 1208 al darse límites entre Madrid y Segovia por el rey Alfonso VIII de Castilla. Fue una aldea del alfoz de Madrid hasta el año 1369 que abastecía a la ciudad de productos agrícolas de primera necesidad.

El entorno de Alcobendas estaba formado por bosques y bosquetes perennifolios de encinas, de los cuales aún pueden observarse restos en algunas zonas del entorno. Dentro del municipio, estos bosques fueron sustituidos en su gran mayoría por cultivos, presentando una economía claramente rural durante años, dominada por una agricultura de secano, en la que predominaban los cereales; el olivo ocupaba superficies pequeñas y no era demasiado relevante, y las hortalizas aún a pesar de ocupar una superficie escasa, rentaban bastante.

Las superficies de cultivo paulatinamente han ido disminuyendo en beneficio de zonas urbanas y terrenos del Aeropuerto de Madrid- Barajas. La actividad industrial se localiza principalmente en el centro sur del término municipal.

En concreto, la parcela situada en Paseo de los parques nº 28 del El Encinar de los Reyes, estuvo ocupada hasta mediados de los años cincuenta por bosques de encinas dedicados al pasto de ganado y recogida de leña.

En 1954, en el contexto de los acuerdos bilaterales entre España y E.E.U.U, el Encinar de Los Reyes fue alquilada al ejército americano. En el 1956 se empiezan a construir los primeros viales y edificaciones de uso residencial (casas y adosados).

El edificio de la calle Paseo de Los Parques 28 es construido en 1957 y no ha sufrido modificaciones hasta la actualidad. Los cambios que se pueden apreciar se producen en los alrededores de la parcela sin producirse en ésta ninguna modificación.

En el año 92 los estadounidenses abandonan las bases madrileñas. Es a partir del 1992 cuando se empezó a construir lo que hoy se conoce como el actual Encinar de los Reyes, y comienza un proceso de renovación del parque inmobiliario y aclimatación a las necesidades de una sociedad que crecía económica y demográficamente, continuando su uso residencial. La parcela ubicada en Paseo de Los Parques nº 28 objeto de este estudio, propiedad de El Encinar del Norte S.A.U comienza a darle un uso como oficinas que se mantiene hasta la actualidad. Actualmente se encuentran ocupadas parcialmente por Entidad de Conservación del Encinar de Los Reyes en el edificio original del denominado "Núcleo Satélite de El Encinar de los Reyes" de la colonia americana del año 1957, no renovado.

En el año 1954 los terrenos pertenecientes al API-1 El Encinar de los Reyes ocupados entonces por bosques perennifolios de encinas, de los cuales aún pueden observarse restos en algunas zonas del entorno, fueron alquilados por el ejército norteamericano para uso residencial.

En 1956 se empiezan a construir los primeros viales tal y como se muestra en la fotografía correspondiente a este año. En el año 1957 se construyen las primeras edificaciones incluida la existente hoy en día en el paseo de los Parques nº 28. Los alrededores del Encinar de los Reyes continuaban ocupados por campos de cultivo hacia el sur y por bosques hacia el norte.

En la fotografía de 1975 se pueden apreciar numerosas edificaciones iguales en el Encinar de los Reyes pertenecientes a las residencias de los militares estadounidenses. Al sur en algunos de los campos de cultivo comienzan a surgir las primeras edificaciones de lo que será el barrio de Sanchinarro.

En el transcurso de los años 1975 y 1991 no se producen cambios evidentes en el Encinar de los Reyes, tampoco en sus alrededores, únicamente aparecen algunas nuevas edificaciones hacia el sur y en el norte de la urbanización.

Entre los años 1999 y 2011 El Encinar de los Reyes continúa transformándose y renovándose. En la parcela ubicada en Paseo de los Parques nº 26 límite a la de objeto de estudio se construyen nuevas edificaciones de uso residencial.

El 9 de julio de 2009 (B.O.C.M. de 23 de julio de 2009) queda aprobado definitivamente El Área de Planeamiento Incorporado, API-1 "El Encinar de los Reyes", del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, que califica la parcela como suelo urbano consolidado, incluida en el Área Homogénea AH-3 "Entorno A-1", regulándola con la ordenanza: Zona de equipamiento social.

A continuación, se adjuntan los cuadros síntesis donde se indican, a través de las fotografías de los últimos años, los cambios que se han ido produciendo desde el año 1956 hasta la actualidad.

3°38'30"W



40°30'30"N

3°38'30"W

ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 1956

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

 LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28



0 20 40 80 120
METROS

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



3°38'30"W



ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 1975

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE 

40°30'30"N

3°38'30"W

40°30'30"N

3°38'30"W

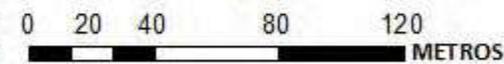


ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 1991

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

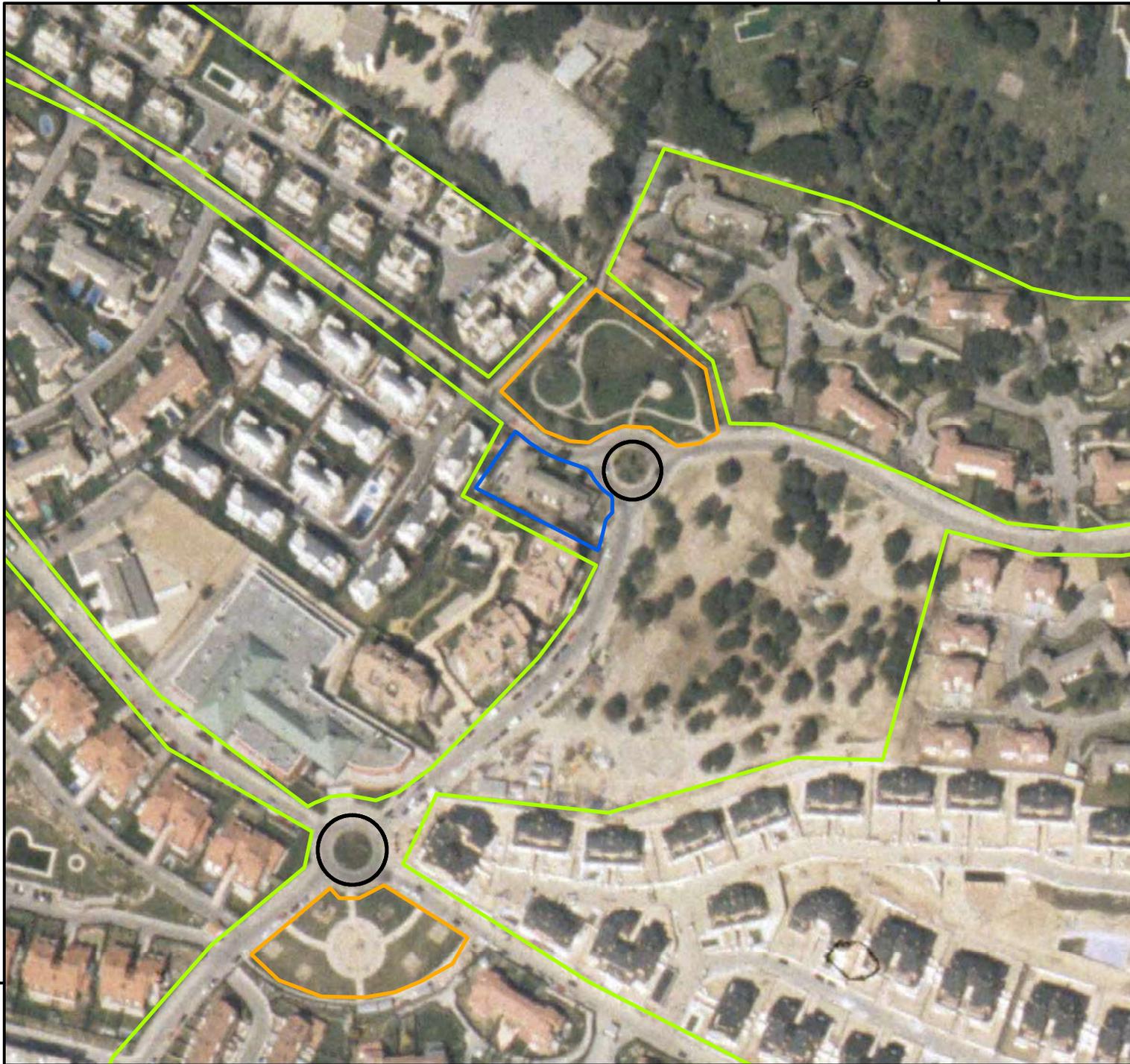


40°30'30"N

40°30'30"N

3°38'30"W

3°38'30"W

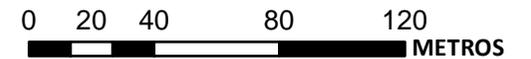


ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2003

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

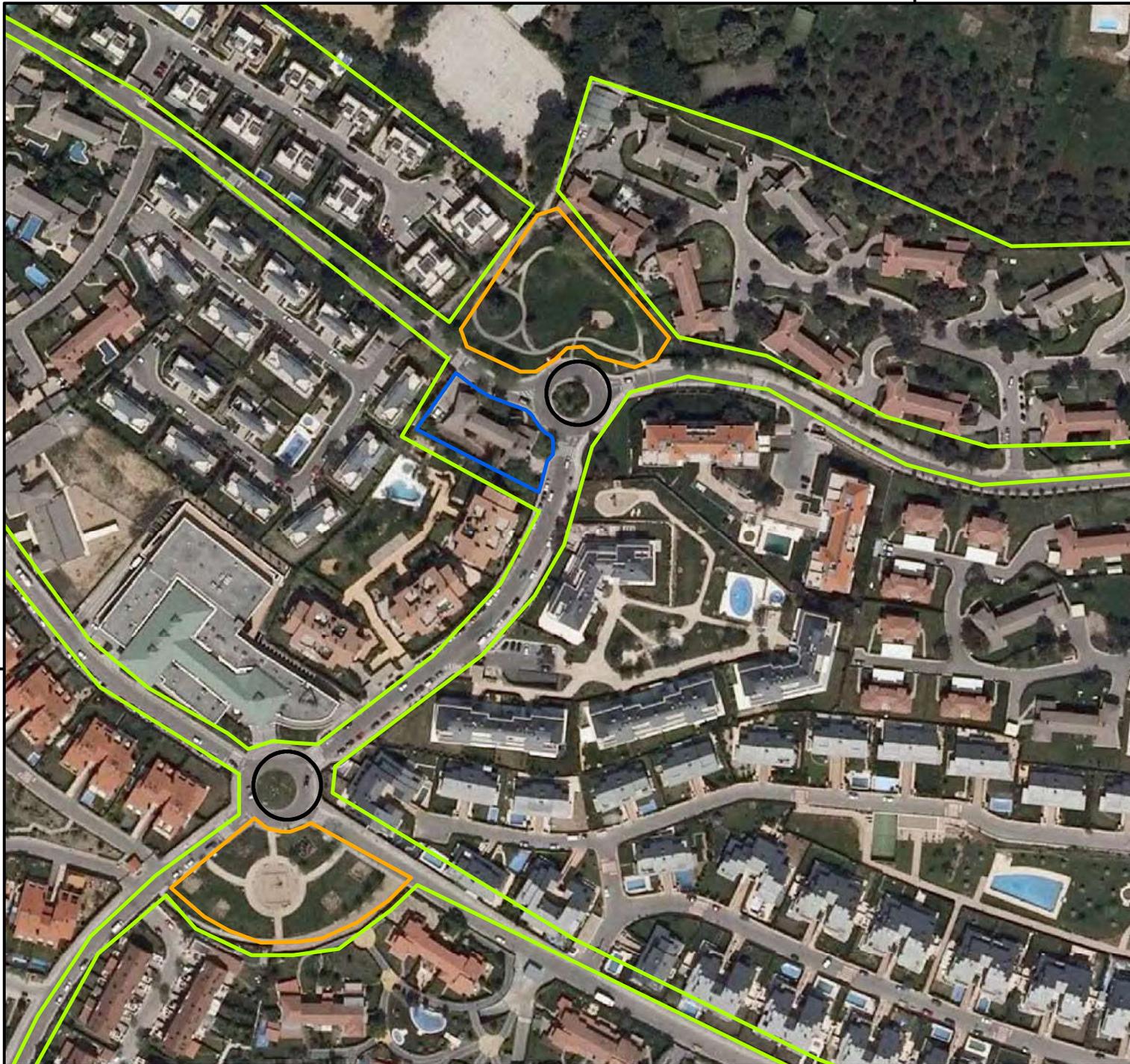


40°30'30"N

40°30'30"N

3°38'30"W

3°38'30"W

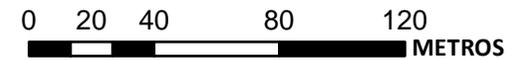


ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2006

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



40°30'30"N

40°30'30"N

3°38'30"W

3°38'30"W

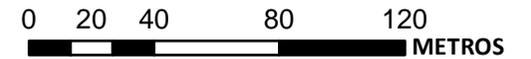


ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2009

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

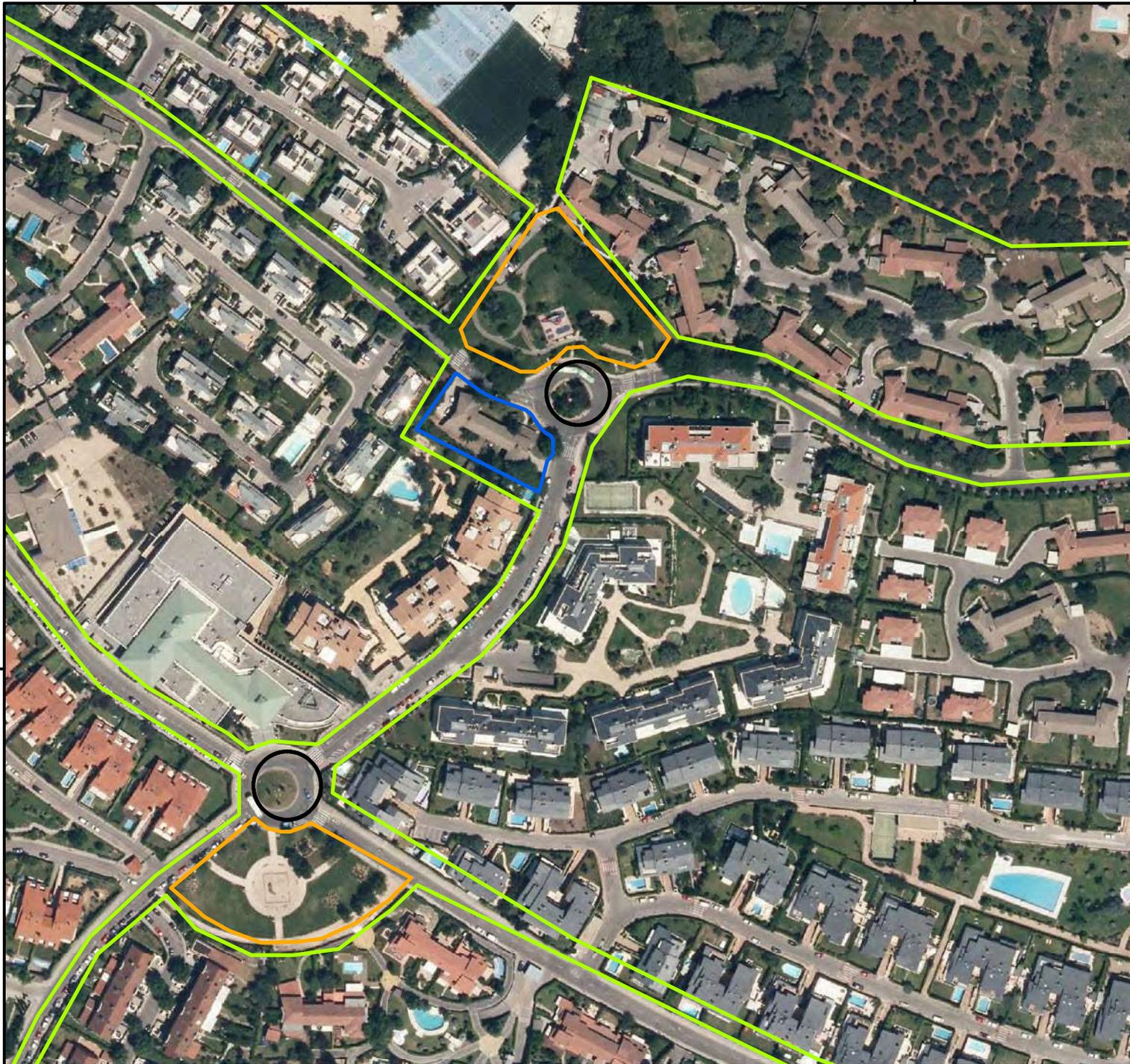


40°30'30"N

40°30'30"N

3°38'30"W

3°38'30"W



40°30'30"N

3°38'30"W

ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2011

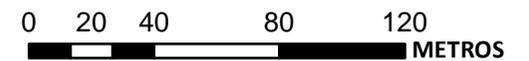
INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



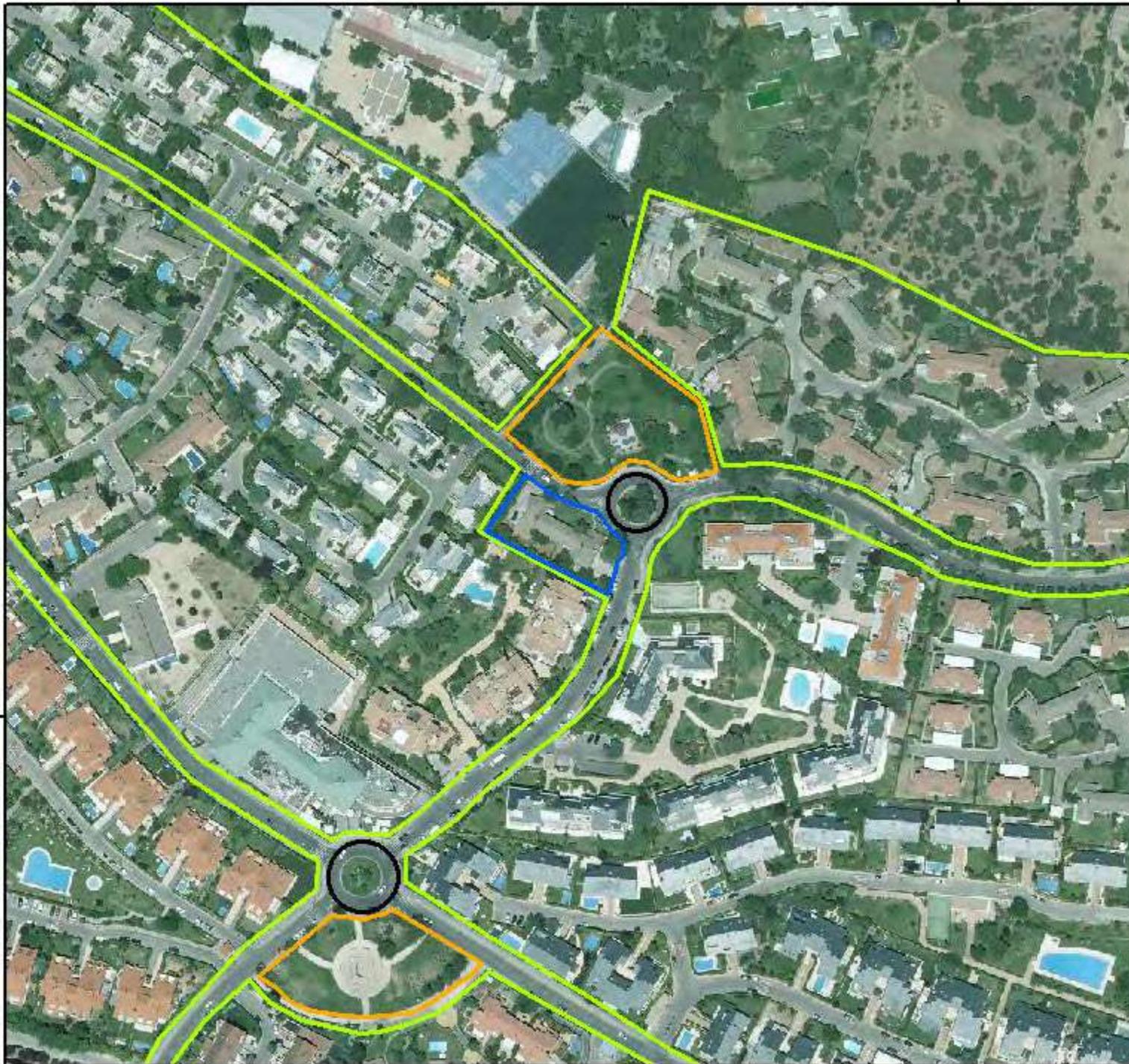
40°30'30"N



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



3° 38' 30" W

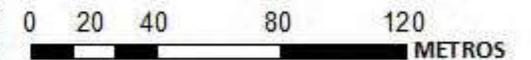


ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2014

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

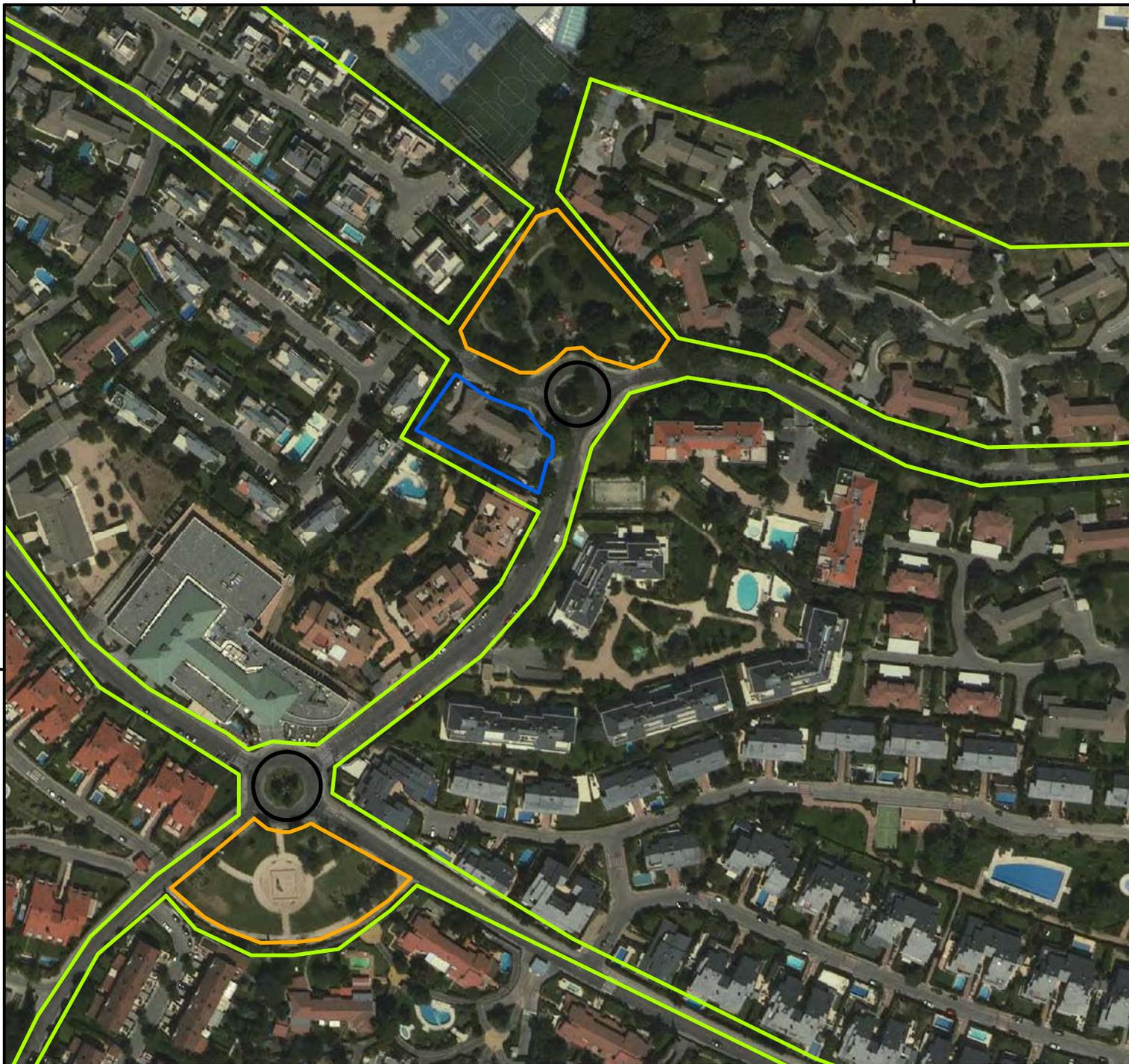


40° 30' 30" N

40° 30' 30" N

3° 38' 30" W

3°38'30"W



40°30'30"N

3°38'30"W

ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2017

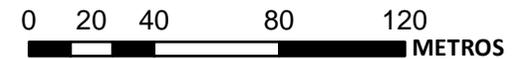
INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE



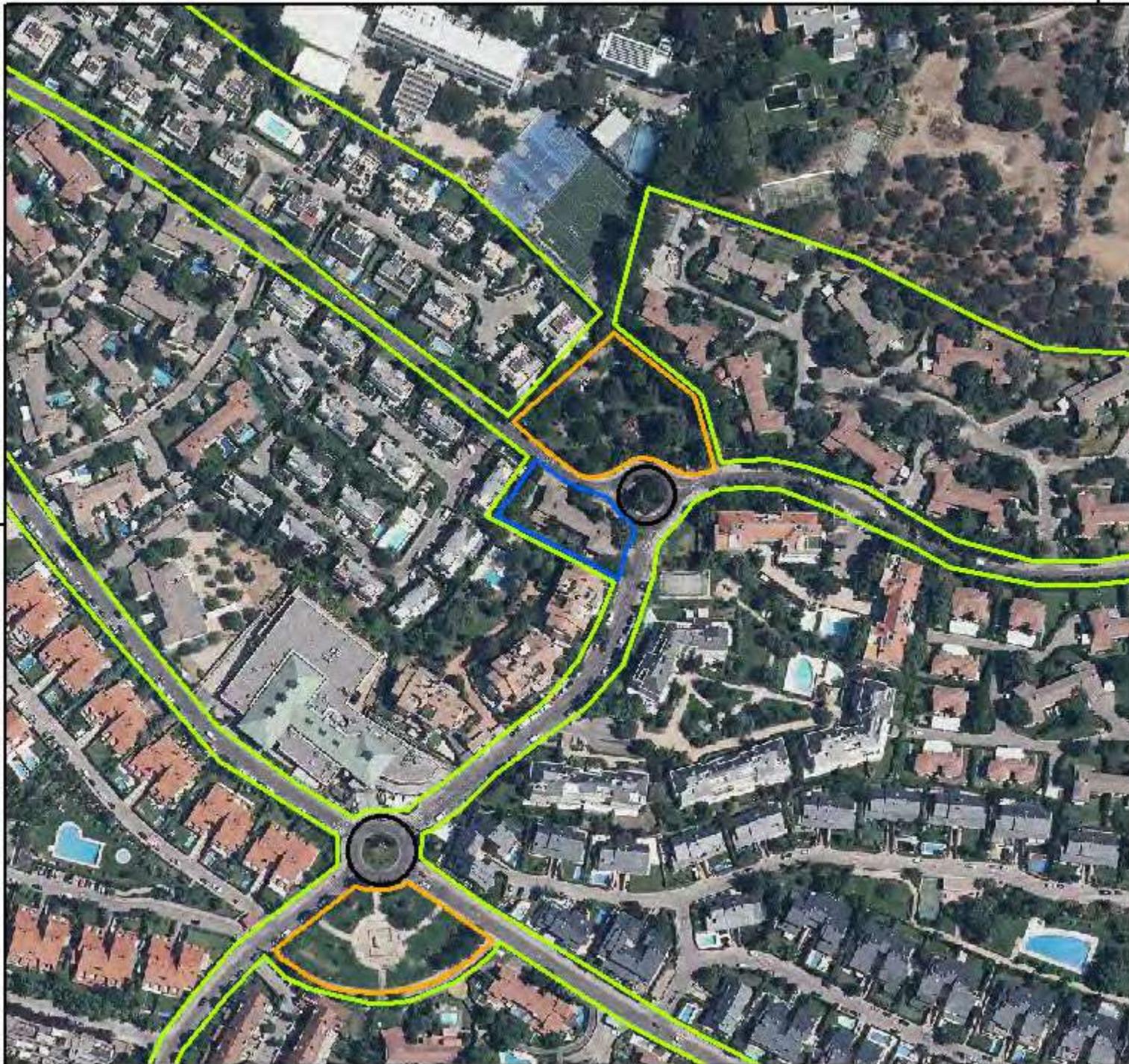
40°30'30"N



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



3° 38' 30" W



40° 30' 30" N

3° 38' 30" W

ESTUDIO HISTÓRICO DE USOS DEL SUELO
ORTOIMAGEN DEL AÑO 2020

INFORME DE SITUACIÓN CON
CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
EL ENCINAR DE LOS REYES,
PASEO DE LOS PARQUES 28,
ALCOBENDAS, MADRID.

LEYENDA

-  LÍMITE PASEO DE LOS PARQUES 28
-  EDIFICACIONES RESIDENCIALES
-  ROTONDA
-  PARQUE

40° 30' 30" N



0 20 40 80 120
METROS

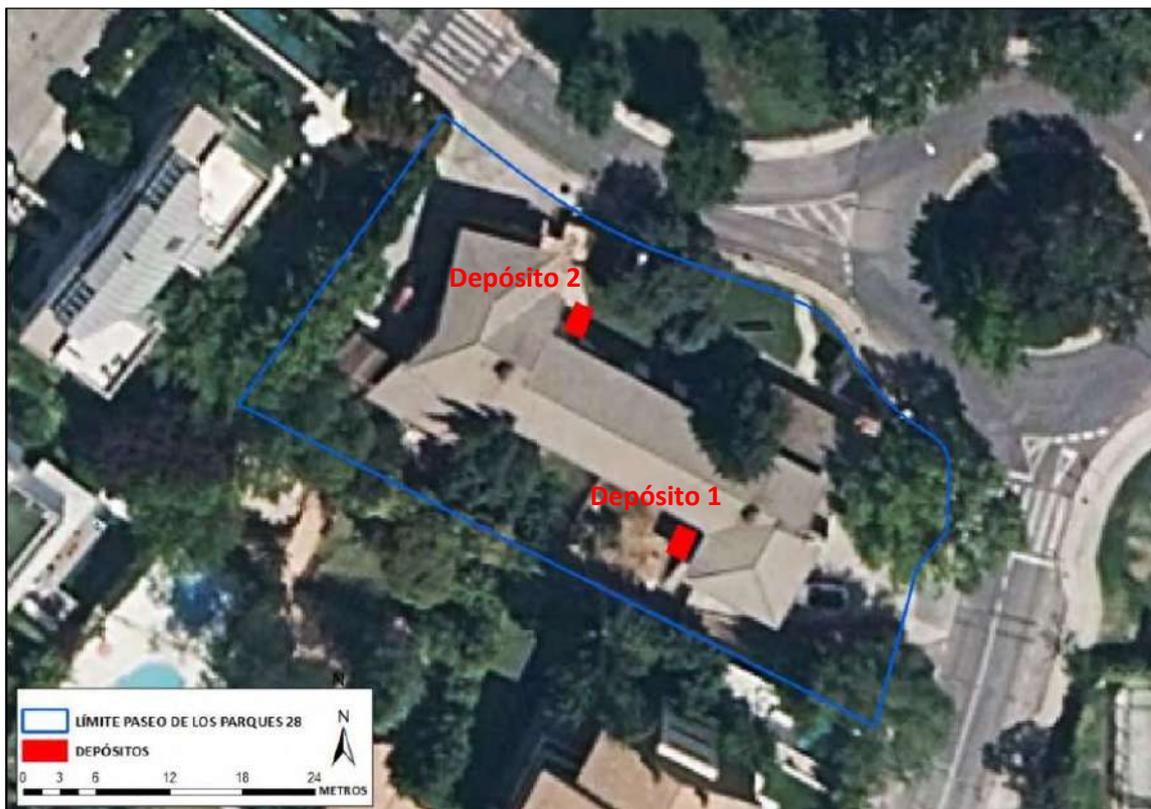
BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE



2.2.3.- MODELO CONCEPTUAL INICIAL DEL EMPLAZAMIENTO.

El desarrollo del modelo conceptual es una herramienta a través de la cual se obtiene una fotografía de las condiciones del emplazamiento, ilustrando la distribución de las potenciales fuentes contaminantes, mecanismos de vertido, vías de exposición y mecanismos de migración, así como los receptores potenciales existentes.

Una vez analizada toda la información obtenida en histórico de las actividades que se han llevado a cabo en la parcela, y tomando en consideración las características del medio físico junto a la inspección realizada a la parcela y a sus instalaciones, se ha determinado que en la parcela objeto de estudio no se ha realizado ninguna actividad contaminante. Sin embargo, la existencia de los dos depósitos subterráneos de gasoil implica la presencia de dos potenciales focos de contaminación asociados a estos depósitos subterráneos utilizados para calefacción. Presentan una capacidad aproximada de 2500 litros, y una base de apoyo situada a una profundidad del orden de 2,50 m. Estos depósitos se encuentran en desuso desde los años 80. En el siguiente plano se muestra la ubicación de los depósitos.



Mapa 8. Ubicación depósitos gasoil enterrados. Fuente: elaboración propia.

No se conserva documentación o registro sobre pruebas o controles de estanqueidad de los depósitos.

En mayo de 2018 se realizó una investigación exploratoria voluntaria bajo la petición de El Encinar Norte S.A.U.

Se realizaron dos sondeos en el entorno de cada uno de los depósitos, la profundidad de cada uno de ellos vino determinada en un principio por las dimensiones de los depósitos y durante la ejecución de estos por la aparición de contaminación y nivel freático. Se consideró como zona de muestreo más favorable para cuantificar la contaminación, la comprendida entre la cota de apoyo del depósito (-2.50 m.) y la profundidad del nivel freático detectado en el sondeo S2 a 9.80 m.

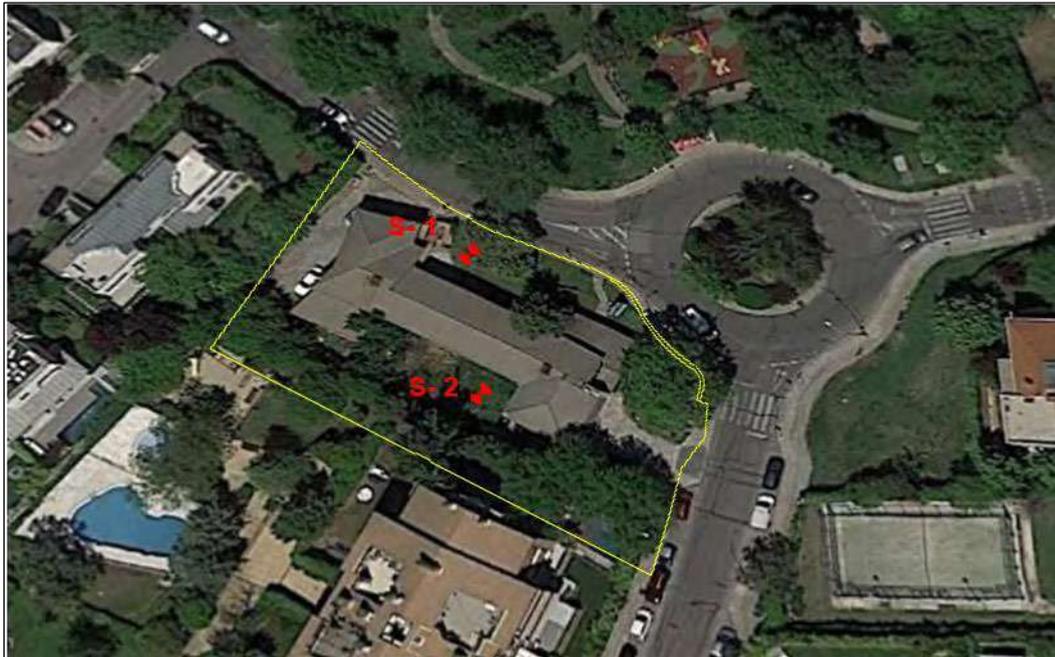


Figura 5. Ubicación sondeos 2018. Fuente: elaboración propia.

La profundidad alcanzada en los sondeos fue de 9.20 y 12.00 m. respectivamente. Se tomaron un total de tres muestras a diferentes profundidades en ambos sondeos.

SONDEO	MUESTRA	PROFUNDIDAD(m)	FECHA DE MUESTREO
1	M1	3.50	9/04/2018
1	M2	4.60	9/04/2018
1	M3	5.60	9/04/2018
2	M1	3.10	10/04/2018
2	M2	5.10	10/04/2018
2	M3	6.30	10/04/2018

Tabla 1. Profundidad muestras tomadas.

En función de las potenciales fuentes de contaminación identificadas se analizaron los siguientes compuestos en las muestras de suelo:

ANÁLISIS	MÉTODO
Aromáticos (BTEX)	Según NEN-ISO 22155
Peso en seco	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
17 metales	NEN-EN-ISO 17294-2
EPH (C10-C40)	NEN-EN-ISO 16703
Cromatograma de TPH (GC)	NEN-EN-ISO 16703
Acidez (pH - KCl)	NEN-ISO 10390 / CMA/2/II/A.20

Tabla 2. Análisis realizados.

De los compuestos de interés que fueron analizados únicamente se detectó en dos de las muestras una concentración de TPH que supera el valor de referencia de 50 mg/kg, indicado en el anexo IV del RD 9/2005. Las concentraciones se adjuntan en la siguiente tabla.

SONDEO	MUESTRA	PROFUNDIDAD(m)	CONCENTRACIÓN TPH(C10-C-40)
1	M1	3.50	6.500,00 mg/kg ms
2	M1	3.10	2.700,00 mg/kg ms

Tabla 3. Muestras no conformes investigación 2018.

En el apartado anexos de este mismo documento se adjuntan los registros de los sondeos y los resultados de los análisis realizados.

En noviembre de 2022, para dar cumplimiento a las condiciones de cesión de la parcela, se procedió a la retirada de los depósitos. En el proceso de retirada, se pudo comprobar, por las características organolépticas de los suelos, que los suelos adyacentes a los depósitos se encontraban afectados y presentaban evidentes signos de contaminación. Además de los depósitos, fueron retiradas las tierras que se encontraban visiblemente afectadas, teniendo en cuenta que la excavación y extracción de terreno no afectase de forma significativa al substrato que soporta la cimentación del edificio, dado que se pretende preservar para los nuevos usos y había que evitar daños estructurales en el mismo.

Se han retirado un total de 233.26 toneladas de tierras contaminadas que han sido gestionadas de acuerdo con la normativa legal vigente. En el apartado anexos se adjunta el certificado de gestión correspondiente.

Se han tomado dos muestras para su análisis en el fondo de las excavaciones de ambos depósitos, a 3.5 m y 5.60 m respectivamente, con el objetivo de comprobar si efectivamente los suelos a dichas profundidades ya no se encuentran afectados.

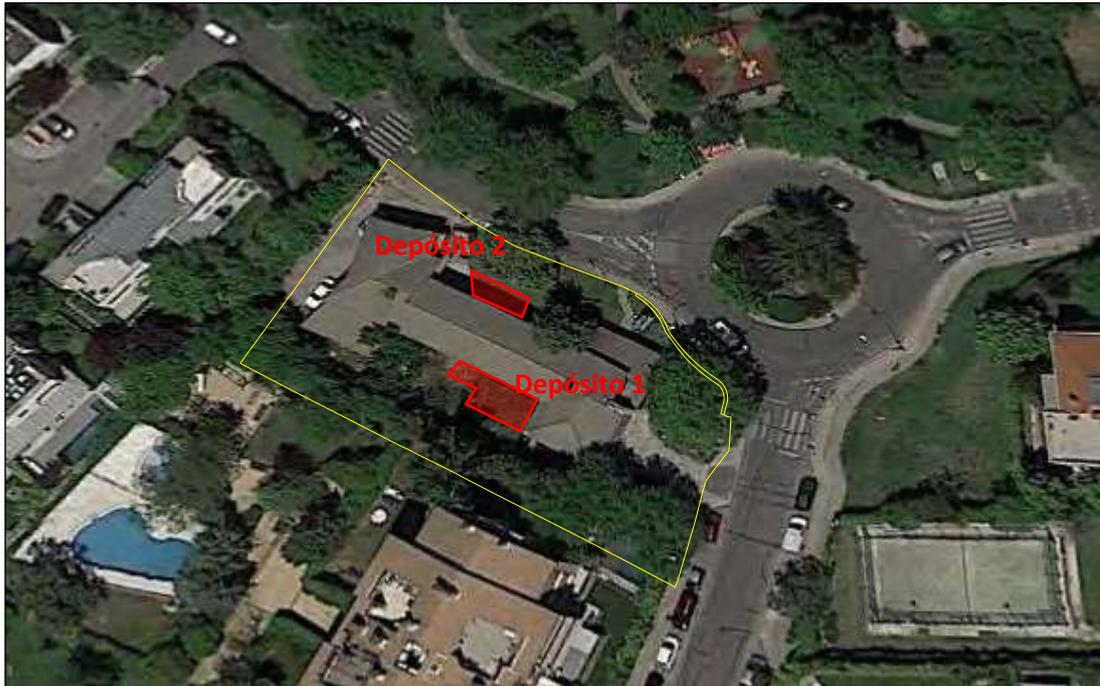


Figura 6. Superficies de excavación en torno a los depósitos.

Excavación depósito 1.

Una vez retirado el depósito se realizó una excavación tanto lateralmente como en profundidad hasta que las características organolépticas del suelo tales como color y olor, no evidenciaban una afección del suelo y hasta donde la edificación lo permitía sin dañar la edificación, tal y como se muestra en la figura 6. La excavación presentaba unos 8.5 m de largo por 4.5 m en su parte más ancha y alcanzó una profundidad de 3.5 m. cota a la que se tomó una muestra de suelo (D1) en el lugar donde se encontraba ubicado el depósito.

Excavación depósito 2.

Al igual que en el caso anterior se realizó una excavación de las tierras afectadas, en este caso la profundidad alcanzada fue de 5.60 m, tomando una muestra del suelo a esta profundidad (D2). La superficie excavada fue de 4 x 2,50 m. En el caso de este depósito debido a el espacio disponible la excavación se vio más limitada.

En ambos casos, una vez retirado todo el material se rellenó el espacio con grava y se procedió a su tapado.

En el apartado anexos se adjuntan los registros de las excavaciones, así como un reportaje fotográfico.

Sobre las muestras tomadas D1 y D2, se han analizado las concentraciones de hidrocarburos totales del petróleo y de hidrocarburos monoaromáticos, los resultados se muestran en la siguiente tabla.

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	D1	D2
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100	<0.10	0,33
Hidrocarburos totales de petróleo						
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50	<38	77

> Otros Usos (OU)

> Uso urbano (UU)

> Uso industrial (UI)

Tabla 4. Resultados y comparativa NGR análisis realizados.

La muestra D2 presenta una concentración de TPH que supera el valor de referencia de 50 mg/kg indicado en el anexo IV del RD 9/2005 para uso industrial.

Partiendo de toda la información inicial y teniendo en cuenta la localización de los posibles focos de contaminación y los condicionantes geológicos que determinan la existencia de un substrato arenoso-arcilloso. Podemos establecer el modelo conceptual.

A partir de los dos depósitos de gasoil, enterrados en el ámbito objeto de estudio, se han producido fugas de hidrocarburos en el pasado que han dado lugar a la concentración de los contaminantes presentes en el emplazamiento actualmente

Los posibles vertidos del gasoil a partir de los depósitos se han podido producir por:

- Fugas en los depósitos, producidos por la corrosión de los materiales de revestimiento.
- Fugas en las tuberías de la instalación por corrosión o picaduras de las mismas.
- Deterioro de las juntas entre tuberías.
- Derrames superficiales en las labores de llenado y que se infiltren a través de Soleras, superficies pavimentadas o ajardinadas existentes.

Una vez producido el vertido, el gasóleo afectaría a las tierras anexas. Teniendo en cuenta la profundidad a la que se detectó el nivel freático, que los suelos afectados según las analíticas realizadas se encuentran aproximadamente entre los 3.00 y 6.00 m unido a la existencia de niveles de arena con contenidos variables de arcillas, en principio poco permeables, no hacen posible la afección a las aguas subterráneas.

La concentración de contaminantes será mayor cuanto más cercana esté a la fuente o depósitos, por lo que estaríamos ante una situación de contaminación en gradiente.

La afección se produce por adsorción directa en el subsuelo en zona no saturada, los mecanismos de movilización posibles, debido a la ausencia de nivel freático en la zona afectada, son la volatilización de los contaminantes al ambiente exterior a favor del viento en las zonas verdes y al aire interior en el subsuelo afectado dentro de la edificación existente en el futuro escenario.

En el siguiente escenario además de la vía inhalatoria, en el caso en el que se realice una demolición de la edificación existente y se edifique de nuevo, durante la fase de obras, deben considerarse la ingestión directa y el contacto dérmico.

El modelo conceptual inicial para el caso que nos ocupa se resume en el siguiente diagrama de flujo.

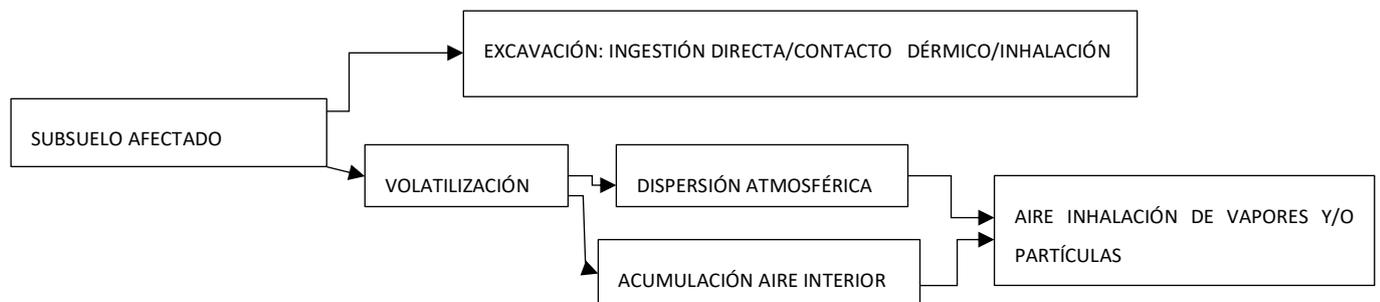


Figura 7. Diagrama de flujo. Fuente: Elaboración propia.

2.2.- ESTRATEGIA DE OBTENCIÓN DE DATOS.

2.2.1.- DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO.

La estrategia determina la metodología de los trabajos (toma de muestras de suelo, análisis in situ, laboratorio, etc.) que se consideren necesarios.

El objetivo del muestreo es determinar la concentración de los contaminantes existentes en el emplazamiento para realizar una correcta caracterización detallada de los suelos ocupados por “El Encinar Norte”.

Para el desarrollo del programa de muestreo se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Modelo conceptual inicial del emplazamiento.
- Área del sector.
- Usos del suelo en las parcelas colindantes.
- Número de muestras estimado en la valoración inicial de los trabajos a realizar.

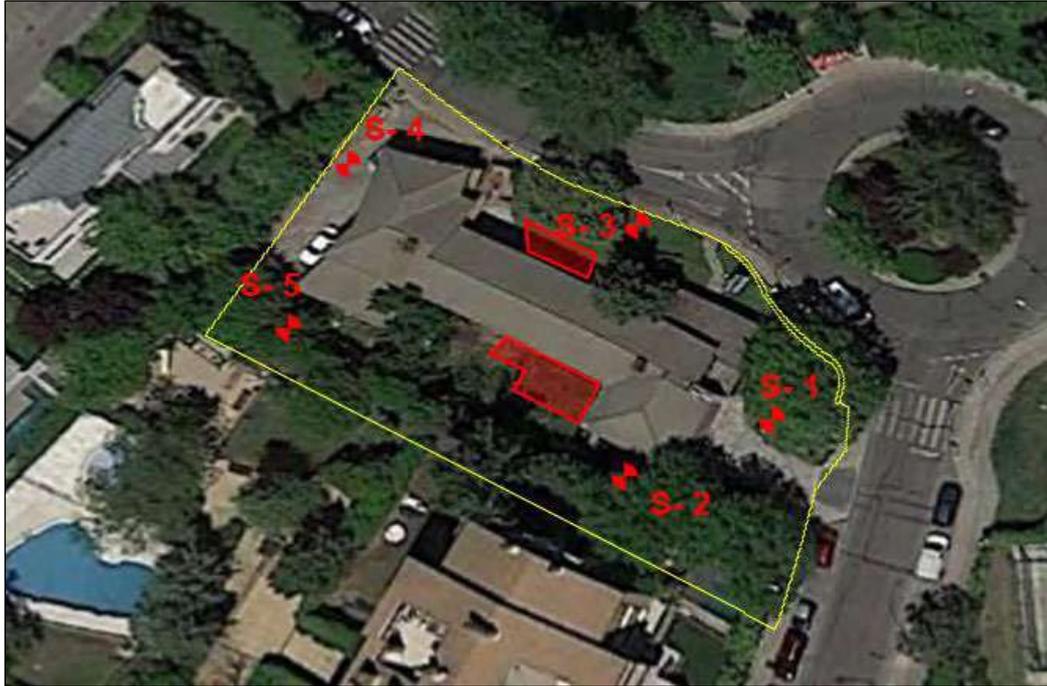
- El número y localización de las zonas con mayor posibilidad de estar afectadas por la contaminación.
- Profundidad de muestreo necesario para garantizar los objetivos de este estudio.
- Seguridad en el muestreo en función del contaminante.
- Características geológicas del sustrato.
- Presencia o no del nivel freático.

Según la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, en el caso de focos y/o fuentes conocidas, la distribución de los puntos de muestreo dependerá del tamaño esperado del foco, y en general se seguirá la pauta de tomar, al menos, 1 muestra por foco. En el caso concreto de depósitos enterrados recomienda al menos un punto de muestreo aguas abajo y cercano al área de los depósitos enterrados sospechosos, manteniendo una distancia de seguridad adecuada. Se tendrá en cuenta, además, la posibilidad de tomar muestras en las zonas asociadas a bocas de carga o tuberías de distribución según los casos. La profundidad del muestreo alcanzará, al menos, 2 metros por debajo de la base de los depósitos enterrados de mayor capacidad.

2.2.1.1- Distribución de los puntos de muestreo.

Además de los dos puntos de muestreo tomados en la investigación exploratoria realizada en 2018 (S1 y S2), y de los datos y muestras obtenidas en el proceso de retirada de los depósitos, se han distribuido cinco puntos de muestreo adicionales de tal forma que según nos alejamos de los focos cubran el área de la parcela que presentaba posibilidad de acceso, que permitan la obtención de datos representativos fiables de la calidad del suelo, con el objeto determinar la potencial contaminación derivada de ambos focos.

Tal y como se muestra en el siguiente plano.



Mapa 9. Ubicación puntos de muestreo. Fuente: elaboración propia.

2.2.1.2.- Profundidad de muestreo y número.

La profundidad que debe alcanzar el muestreo se determina en base a los siguientes aspectos:

- Características del ámbito.
- La naturaleza geológica del terreno en relación a la mayor o menor facilidad de dispersión de potencial contaminante, que viene dada por presentar una permeabilidad elevada.
- Los criterios organolépticos detectables en la columna de terreno que se vaya obteniendo en la perforación.
- La presencia de posibles zonas impermeables infrayacentes, al objeto de poder determinar en su caso, si existe una afección hacia capas más profundas.

La secuencia tipo detectada en los sondeos está formada por un relleno de composición muy variable, con potencias entre 0.30 y 2 m, infrayacente a estos rellenos se ha detectado el substrato natural mioceno, constituido por arenas arcósicas con una matriz arcillosa en diferentes porcentajes asociadas a las facies Madrid.

Teniendo en cuenta la existencia de niveles de arena con contenidos variables de arcillas, en principio poco permeables, la contaminación se encontraría en los primeros metros de suelo por debajo de la cota de apoyo de los depósitos, aproximadamente 2.5 m de profundidad en zona no saturada. Se ha considerado como substrato muestreable desde los 2 m hasta 6 m de profundidad suficiente para detectar la potencial contaminación a partir de los dos focos de contaminación posibles descritos.

Se tomaron un total de 6 muestras de suelo a diferentes profundidades que se suman a las seis muestras tomadas en la investigación preliminar y las dos extraídas en los fondos de excavación.

2.2.2.- TÉCNICAS DE EXPLORACIÓN.

La técnica de exploración que se ha considerado como la más adecuada a las características del emplazamiento ha sido la realización de sondeos mecánicos a rotación con extracción continua de testigo. Los factores más ventajosos de este tipo de técnica es que permiten un registro continuo del terreno, y se llevan a cabo sin necesidad de emplear agua ni otro tipo de fluido de perforación, perforando en seco toda la columna prospectada y evitando así la posible contaminación externa del testigo.

En la tabla siguiente se detallan los sondeos realizados con las profundidades alcanzadas en cada uno.

SONDEO	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5
PROFUNDIDAD (m)	4.00	4.80	5.80	4.00	4.80

Tabla 5. Número y profundidad puntos de muestreo.



Fotografía 1. SONDA empleada RL 48 L DE ROLATEC. Fuente: elaboración propia.



Fotografía 2. SONDA empleada. Sonda CEFRE 2017 DE. Fuente: elaboración propia.

2.2.2.1.- Toma de muestras.

Las muestras se han tomado en los niveles con mayor grado de representatividad dentro de la secuencia litoestratigráfica detectada en los puntos de muestreo, con el objeto de mostrar las variaciones de los contaminantes y su concentración en la masa de suelos investigada.

Los criterios para seleccionar las muestras a lo largo de la columna del sondeo fueron la alteración de las características organolépticas naturales observadas in situ, y la susceptibilidad del tramo a estar afectado según la cota y las características texturales.

Para la toma de las muestras se emplean botes esterilizados normalizados, y guantes para así evitar la contaminación de la muestra, garantizando fiabilidad en el resultado del análisis.



Fotografías 3 y 3. Toma de muestras y conservación.

Se ha puesto especial atención a la manipulación y al transporte de las muestras al laboratorio, utilizando recipientes de vidrio borosilicatado con el tamaño adecuado para la cantidad suficiente de muestra para los análisis químicos determinados. El transporte al laboratorio se ha realizado en cajas térmicas para mantener una temperatura de 5º, idónea para la preservación de las muestras, siguiendo las especificaciones de la cadena de custodia.

PUNTO DE MUESTREO	MUESTRA	LITOLÓGÍA	PROFUNDIDAD (m)	FECHA MUESTREO
S1	M-1	ARENA ARCILLOSA	3.50-3.70	22/11/2022
S2	M-1	ARENA ARCILLOSA	3.20-3.50	22/11/2022
S3	M-1	ARENA ARCILLOSA	3.50-3.70	22/11/2022
	M-2	ARENA ARCILLOSA	5.60-5.80	22/11/2022
S4	M-1	ARENA ARCILLOSA	3.20-3.50	22/11/2022
S5	M-1	ARENA ARCILLOSA	3.50-3.70	22/11/2022

Tabla 6. Muestras tomadas. Fuente: elaboración propia.

2.2.3.- TRABAJOS DE CAMPO.

2.2.3.1.- Medidas de seguridad e higiene para los trabajos de campo.

Antes de proceder a la realización de los trabajos de campo se tomaron las precauciones oportunas para la protección de la salud y seguridad, tanto del equipo utilizado en las labores de investigación de la calidad del suelo, como de las personas del entorno que pudieran verse afectadas por los mismos.

En primer lugar se realizó una evaluación de los riesgos potenciales a los que se verán sometidos los trabajadores o personas del entorno, teniendo en cuenta tanto los riesgos de tipo químico como biológico (exposición a contaminantes tóxicos o cancerígenos y a organismos patógenos que pudieran estar presentes en la zona de estudio), así como los de tipo físico o mecánico (riesgo de caídas, golpes, etc.) que puedan existir como consecuencia del desarrollo de los trabajos en cualquiera de sus fases (desde la simple visita al emplazamiento, hasta la manipulación de equipos o maquinaria pesada).

Una vez evaluados los riesgos potenciales para la salud del equipo de trabajo y personas del entorno, se consideraron las medidas oportunas para la prevención de los mismos, atendiendo a la normativa existente al respecto (Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción, UNE-EN ISO 10381-3, Guidance on safety), y siguiendo los protocolos dictados por nuestro plan de seguridad y salud.

2.2.3.2.- Campaña de reconocimiento de campo.

La campaña de reconocimiento de campo se llevó a cabo el día 22/11/2022.

En el apartado anexos de este documento se adjuntan los registros de los sondeos realizados.

2.2.4.- PROGRAMA ANALÍTICO.

Los parámetros a analizar en cada una de las muestras dependen, fundamentalmente, del potencial foco por el que ha podido verse afectadas y de sus características físicas.

En la investigación preliminar se analizaron TPH, Metales C. Madrid, BTEX y Acidez (pH-KCl) considerados como de mayor relevancia en función de las fuentes potenciales de contaminación identificadas. Una vez descartada la contaminación por metales pesados y BTEX, en la investigación realizada para la caracterización objeto de este informe, se analizaron Hidrocarburos del petróleo EPH(C10-C40) Cromatograma de TPH (GC), TPH alifático-aromático y BTEX.

El laboratorio encargado de realizar la analítica ha sido “Eurofins-analytico”, con las siguientes acreditaciones y autorizaciones:

UNE-EN-ISO/IEC 17025 para análisis de laboratorio. Máxima acreditación para Laboratorios de Ensayos a nivel internacional, otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación española. Se encuentran dentro del alcance los análisis de suelo, vegetales, aguas, fertilizantes, ensayos en acústica y residuos de pesticidas. Eurofins | Analytico está acreditado según la norma ISO/IEC 17025 por el Consejo de Acreditación Holandés RvA, tal y como verifica el certificado de acreditación.

ANÁLISIS	MÉTODO
Aromáticos (BTEX)	Según NEN-ISO 22155
Peso en seco	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
Caracterización del aceite	EN-ISO 16558-1
EPH (C10-C40)	NEN-EN-ISO 16703
Cromatograma de TPH (GC)	NEN-EN-ISO 16703

Tabla 7. Métodos de los análisis realizados.

Los resultados de estos análisis se adjuntan a este documento en el apartado anexos.

Una vez cumplida la programación de muestreos y la caracterización analítica de las muestras recogidas, se procede al análisis de los datos obtenidos conforme a los Criterios de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, así como el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se han considerado los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) según:

El Anexo IV del Real Decreto 9/2005, donde se establece que suelos con concentraciones de TPH

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S1-M1	S2-M1	S3-M1	S3-M2	S4-M1	S5-M1
Hidrocarburos Monoaromáticos										
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
Hidrocarburos totales de petróleo										
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50	<38	<38	580	580	580	<38

(Hidrocarburos Totales del Petróleo) superiores a 50 mg/Kg requieren valoración de riesgos, también aquellos suelos donde la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el Anexo V excede de los NGR para la protección de la salud humana para su uso industrial.

El Anexo III del Real Decreto 9/2005, donde se establece que un suelo se considera contaminado si la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el Anexo V (listado de contaminantes y niveles genéricos de referencia para la protección de la salud humana en función del uso del suelo) excede 100 o más veces los Niveles Genéricos de Referencia (NGR).

La Orden 2770/2006, de 11 de agosto, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y posteriores modificaciones, donde se establecen los niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados, mediante aplicación de los criterios establecidos en el Anexo VII del Real Decreto 9/2005.

A continuación, se resumen los resultados obtenidos.

De los resultados analíticos de laboratorio se concluye lo siguiente:

- BTEX: Los límites de detección de estos compuestos en los análisis son inferiores a sus respectivos NGR para la protección de la salud humana en suelos de uso industrial indicados en el Anexo V del R.D. 9/2005.
- TPH: No se ha detectado la presencia de concentraciones que superen el valor de referencia de

Tabla 8. Resumen resultados análisis. Fuente: elaboración propia.

50
mg/kg

indicado en el anexo IV del RD 9/2005, que identifica suelos que requieren de una valoración de riesgos.

2.2.5.- VALORACIÓN DE RESULTADOS.

En la campaña realizada recientemente (noviembre de 2022) se ha podido comprobar que, tras la retirada de los depósitos en las muestras tomadas en los sondeos realizados, no se han encontrado la presencia de concentraciones de TPH que superen el valor de referencia de 50 mg/kg indicado en el anexo IV del RD 9/2005.

De las muestras tomadas en el fondo de los depósitos la muestra D1 no presenta a los 3.50 m concentraciones que superen el valor de referencia. Sin embargo, la muestra tomada en el depósito 2 (D2), tomada a 5.60 presenta una concentración de TPH (C10 - C40) de 77 mg/Kg.

Al realizar el vaciado de los depósitos se ha podido comprobar que por debajo de la edificación existían suelos afectados que, debido a los daños que podían producirse a la estructura del edificio, no era posible retirar.

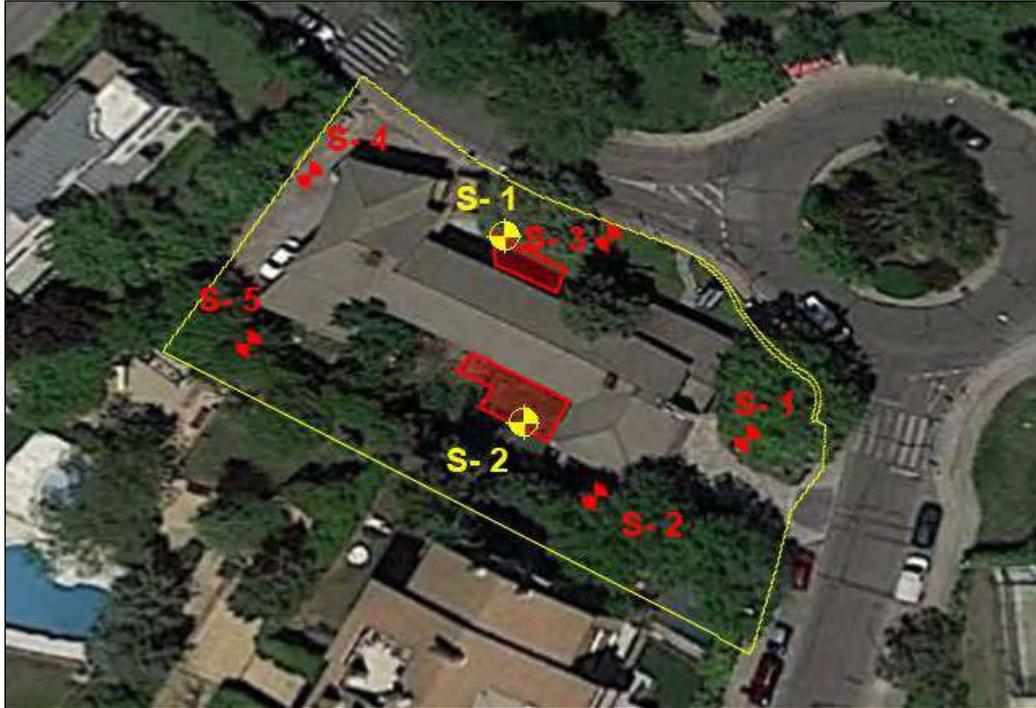
Por tanto, atendiendo al Anexo IV del Real Decreto 9/2005, al existir suelos con concentraciones de TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo) superiores a 50 mg/Kg, se requiere una valoración de riesgos.

Las principales conclusiones derivadas del estudio realizado son las siguientes:

- La parcela objeto de estudio se encuentra sobre un substrato mioceno constituido por arenas arcósicas con una matriz arcillosa en diferentes porcentajes asociadas a las facies Madrid. La columna litoestratigráfica detectada muestra una variabilidad en el porcentaje de finos (arcilla), clasificándose como arenas con matriz arcillosa y arcillas con matriz arenosa. Aunque en algunas muestras el porcentaje de finos es inferior al 30%, el conjunto de estas formaciones se comporta como un estrato de baja permeabilidad. Esto es debido que desde un punto de vista estratigráfico se trata de una alternancia de niveles centimétricos de arcillas, con otros más arenosos de potencia muy variable, formando en algunos casos una interdigitación centimétrica a decimétrica, que unido a procesos físicos de consolidación y químicos de argilización de feldespatos y/o precipitación de carbonatos, confiere a las capas más superficiales una baja a muy baja permeabilidad.
- El nivel freático se encuentra entre los 9 y 10 m de profundidad y no presenta afección, por un lado, debido a la profundidad a la que se encuentra y por otro al carácter impermeable de las litologías que se encuentran en los niveles superiores.
- La contaminación existente procede de dos focos asociados a dos depósitos de gasoil enterrados.

- La contaminación se produce en gradiente, siendo la concentración de contaminantes mayor cuanto más cercano nos encontremos a los depósitos.
- En estudio preliminar realizado en 2018 se ha detectó contaminación en las muestras situadas a 3.10 en el S-2 situado en depósito 1 que presentaba una concentración de 2.700,00 mg/kg de TPH totales y en el S-1 situado en el depósito 2 a 3.50 m con una concentración de 6.500,00 mg/kg. Las muestras tomadas por debajo de estas cotas resultaron todas conformes presentando concentraciones de TPHs por debajo del criterio de referencia.
- Con fecha noviembre de 2022 se han retirado los depósitos foco de contaminación. Se realizó una excavación en cada una de las ubicaciones de los depósitos, tanto lateralmente como en profundidad, hasta que las características organolépticas del suelo tales como color y olor no evidenciaban una afección del suelo, y hasta donde la edificación lo permitía sin dañar la edificación. En el depósito 1 la excavación presentaba unos 8.5 m de largo por 4.5 m en su parte más ancha y alcanzó una profundidad de 3.5 m. En el depósito 2 la profundidad alcanzada fue de 5.60 m. La superficie excavada fue de 4 x 2,50 m.
Las tierras extraídas fueron gestionadas mediante su traslado a vertedero de acuerdo con la normativa legal vigente.
- Se realizó la toma de una muestra de suelo en los fondos de excavación correspondientes a cada uno de los depósitos. La analítica de la muestra D1 tomada a 3.5 m, correspondiente al depósito 1 resultó conforme. La muestra D2 tomada a 5.60 m correspondiente al depósito 2 presentaba una concentración de TPH totales de 77 mg/kg, valor que se encuentra por encima de los 50 mg/kg del valor de referencia.
- Posteriormente, en noviembre de 2022 se han realizado 5 sondeos con el objetivo de determinar la extensión de la contaminación. Ninguna de las analíticas realizadas en las muestras tomadas ha superado los valores de referencia.

En el siguiente plano se muestra un resumen de los puntos de muestreo y de las excavaciones realizadas en el proceso de retirada de los depósitos.



🚩 Sondeos muestreo 11/2022.

🚩 Sondeos muestreo 2018.

▭ Excavaciones realizadas.

Mapa 10. Resumen actuaciones. Fuente: elaboración propia.

2.3.- DEFINICIÓN MODELO CONCEPTUAL DEL EMPLAZAMIENTO.

Foco de afección:

A partir de los dos depósitos de gasoil, enterrados en el ámbito objeto de estudio, se han producido fugas de hidrocarburos en el pasado que han dado lugar a la concentración de los contaminantes presentes en el emplazamiento actualmente. No presentan tuberías ni otras canalizaciones que hayan dado lugar a la presencia de otros focos derivados.

Los contaminantes de interés (CDI) que forman parte del foco considerado en el modelo y que se han tenido en cuenta en la realización del análisis de riesgos, son por tanto TPH.

Características del medio.

Los suelos afectados por concentraciones superiores a 50 mg/Kg de TPH se encuentran entre los 2.50 y 5.60 m de profundidad.

El área afectada estimada para la modelización sería la correspondiente a parte de la huella del edificio en la zona donde no ha sido posible retirar los suelos afectados con una superficie aproximada de unos 200 m², y la zona afectada a partir de los 5.60 m de profundidad en el exterior de la edificación alrededor del depósito 2 de unos 25 m². Aunque la contaminación presente en el Sector varia disminuyendo según la profundidad y distancia a los depósitos, se ha tomado dos zonas continuas que presentan la misma concentración de referencia.



Figura 8. Área afectada considerada. Fuente: elaboración propia.

Mecanismos de movilización de los contaminantes. Modelos de transporte.

La afección se produce por adsorción directa en el subsuelo en zona no saturada, los mecanismos de movilización posibles, debido a la ausencia de nivel freático en la zona afectada, son la volatilización de los contaminantes al ambiente exterior a favor del viento en las zonas verdes y al aire interior en el subsuelo afectado dentro de la edificación existente en el futuro escenario.

Los modelos de transporte utilizados son el de Johnson & Ettinger para la modelización de la migración de los vapores del subsuelo (zona no saturada y aguas subterráneas) y su posterior acumulación en el interior, en espacios cerrados, y el modelo "caja", utilizado para estimar la concentración de contaminantes en el exterior en el punto de exposición del receptor.

El modelo de Johnson & Ettinger es utilizado para calcular las concentraciones en el aire interior de edificaciones de compuestos volátiles de la fase gaseosa en el suelo. Esta es una solución analítica

unidimensional de estado estacionario de transporte de vapor por difusión y convección hacia la atmósfera interior.

Para la modelización de la migración de los vapores en un entorno al aire libre se utiliza el modelo "caja" que toma como entrada una tasa de volatilización del compuesto a través de la zona no saturada calculada con el modelo de Johnson & Ettinger. Este modelo estima la concentración de una sustancia contaminante a una altura de 2 m sobre la superficie, en la zona de respiración de los receptores.

Vías de exposición.

Se han contemplado dos escenarios, el primero de ellos corresponde a la situación actual dónde las posibles vías de exposición son la vía inhalatoria, tanto en ambiente interior como exterior.

En el siguiente escenario además de la vía inhalatoria, en el caso en el que se realice una demolición de la edificación existente y se edifique de nuevo, durante la fase de obras, la ingestión directa y el contacto dérmico.

Identificación de los receptores.

En el estado actual no existe la posibilidad de entrar en contacto directo con el contaminante, que se encuentra a más de 3 m de profundidad y en el caso de la edificación, bajo una solera, siendo la vía inhalatoria la única vía de exposición, tanto en exterior, en la zona ajardinada, como en el interior del edificio.

Durante la fase de construcción los trabajadores de la obra podrán puntualmente entrar en contacto con el substrato durante las excavaciones necesarias para la nueva cimentación. Se han definido dos tipos de usuarios en la modelización del riesgo que cumpla con las condiciones de estos trabajadores.

Escenario de riesgo.

En general, para la realización del análisis de riesgos y de los distintos escenarios, se tienen en cuenta los medios afectados (suelos y/o agua). Los potenciales receptores de la afección y las posibles vías de exposición a través de las cuales pueden entrar en contacto los receptores con la afección.

Los receptores, según su distancia al foco de afección, se puede considerar que se encuentran on-site (en el propio foco de afección) u off-site (a una cierta distancia del mismo), y según su frecuencia de exposición, se les puede asignar un carácter comercial, residencial o como en nuestro caso definir un usuario en función de cada caso.

En el caso que nos ocupa el medio afectado sería únicamente el suelo (zona no saturada). En el estado actual, los receptores considerados son los trabajadores de las oficinas existentes en el emplazamiento.

Los receptores serían los trabajadores (on-site) que les correspondería una frecuencia de exposición de carácter comercial/industrial y que entrarían en contacto con los contaminantes mediante:

- Inhalación de volátiles en espacios abiertos.
- Inhalación de volátiles en espacios cerrados.

En un escenario futuro, suponiendo la demolición del edificio existente y la edificación de uno nuevo, durante la fase de obras los potenciales receptores serán los trabajadores de la construcción (on-site) que, con una frecuencia de exposición temporal, pueden entrar en contacto con los contaminantes a través de las siguientes vías:

- Ingesta directa
- Contacto dérmico
- Inhalación



Figura 9. Diagrama rutas de exposición modelo conceptual. Fuente: elaboración propia mediante software RBCA.

3.- FASE II. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE RIESGOS.

3.1.- ANÁLISIS DE RIESGO.

3.1.1. ANÁLISIS DE LA TOXICIDAD.

Contaminantes de interés considerados:

Para la realización de un análisis de riesgos se han de tomar en cuenta aquellos contaminantes que han superado los valores genéricos de referencia y en el caso de los Hidrocarburos Totales derivados del Petróleo (TPH) los que se encuentren en concentraciones superiores a superan los 50 mg/Kg (anexo IV del RD 9/2005).

Según el efecto que puede tener un contaminante para la salud humana o los ecosistemas, se distingue entre compuestos con efectos cancerígenos y compuestos con efectos sistémicos o tóxicos. Los primeros son aquellos que causan un efecto adverso sobre órganos o tejidos, originando alteraciones del material genético que provocan procesos tumorales o cáncer, y para los cuales, no existe ningún umbral de exposición por debajo del cual no se produzcan dichos efectos. Los segundos son aquellos que causan un efecto adverso de cualquier tipo sobre órganos y tejidos, caracterizándose por existir un umbral de exposición por debajo del cual no se producen dichos efectos.

Los datos toxicológicos de los contaminantes introducidos en el modelo de cálculo del programa RBCA provienen, fundamentalmente, de la US-EPA (United States. Environmental Protection Agency) a partir de la base de datos IRIS (Integrated Risk Information System) (31 de marzo de 2007), desarrollada por el organismo National Center for Environmental Assessment, de la base de datos HEAST (Health Effects Assessment Summary Tables) (julio de 1997) del organismo Office of Research and Development y de la norma Texas Risk Reduction Program (30 TAC 350) actualizada el 10 de septiembre de 2014, del organismo Texas Commission on Environmental Quality, agencia medioambiental del estado de Texas (EE.UU.).

En el apartado anexos se incluyen las características físico-químicas de los contaminantes así como sus parámetros sobre toxicidad.

En el caso que nos ocupa, en los TPH únicamente se contempla el potencial toxico. Para cada sustancia se considera una dosis máxima aceptable por debajo del cual no habrá daños para la salud del receptor. La dosis máxima aceptable se denomina Dosis de Referencia Toxicológica (RfD) y se expresa en unidades de mg/kg al día. El riesgo de las sustancias se expresa en términos de índice de riesgo (IR) o cociente de peligro (HQ) en RBCA. Para estimar el riesgo total se asume la adición de efectos de las sustancias individuales. La suma de los IR para cada CDI y vía de exposición se considera como un índice de riesgo total (IRT) o Índice de Peligro (HI) en RBCA.

Se considera que IR o IRT mayor que 1×10^{-5} para sustancias carcinogénicas y mayor de 1 para el potencial tóxico supone un riesgo inaceptable para los receptores potenciales.

3.1.2. ANÁLISIS DE LA EXPOSICIÓN.

Las vías de exposición consideradas en el análisis de riesgos son las siguientes:

- On-site (en el propio emplazamiento).
 - Exposición al suelo superficial: se produciría únicamente en la fase de obras afectando a los trabajadores de la construcción siendo posible la ingesta directa y el contacto dérmico.
 - Inhalación de volátiles en espacios abiertos: trabajadores de las instalaciones que se encuentren en la zona afectada en las zonas verdes.
 - Inhalación de volátiles en espacios cerrados: trabajadores en el interior de la edificación en la zona afectada.
- Off-site (en el entorno del emplazamiento).

No se consideran receptores off-site ya que únicamente existen viales en los alrededores de las instalaciones.

Para la modelización del riesgo se pueden utilizar diferentes niveles de exposición al foco contaminante dependiendo de las características de cada receptor.

Las tasas de exposición consideradas tanto para los trabajadores de la construcción como para los trabajadores terciarios son las que por defecto emplea el programa RBCA. En el caso de los trabajadores de la construcción 1 año, aunque este periodo supera con creces el tiempo estimado de duración de la fase de cimentación de una hipotética obra. Para los receptores de carácter comercial, una tasa de exposición de 25 años, con periodos de exposición anuales de 250/días año.

3.1.3. CÁLCULO DEL RIESGO.

Para realizar el análisis de riesgos, se ha empleado el programa informático RBCA TOOL KIT for Chemical Releases (versión 2.6-año 2011), basado en las normas ASTM E-2081-00 "Standard Guide for Risk-Based Corrective Action" (ASTM 2004) y ASTM E-1739-95 "Standard Guide for Risk-Based Corrective Action Applied at Petroleum Release Sites" (ASTM 2002), desarrolladas por la institución American Society for Testing and Materials (ASTM).

Este programa realiza el análisis de riesgos de un emplazamiento calculando los siguientes aspectos:

- Concentración de los contaminantes en los puntos de exposición.
- Dosis/concentraciones ingeridas.
- Nivel de riesgo para cada contaminante y cada vía de exposición seleccionada.
- Nivel de riesgo para el conjunto de contaminantes y vía seleccionada.

- Valores residuales admisibles (SSTL, Site Specific Target Level) de cada contaminante, que hacen que, individualmente, el riesgo potencial para la salud humana se sitúe en un nivel aceptable.
- Valores residuales admisibles de cada contaminante, que hacen que, conjuntamente, el riesgo potencial para la salud humana se sitúe en un nivel aceptable.

Datos introducidos en el modelo de cálculo.

Teniendo en cuenta que se han retirado los suelos afectados que presentaban las mayores concentraciones de contaminantes y que la contaminación del emplazamiento a partir de los focos se produce en gradiente se ha considerado como concentración representativa la correspondiente a la muestra S2-M1 tomada en el año 2018 a una distancia de aproximadamente un metro del depósito 1 que presentaba un valor de concentración de TPH total de 2700 mg/Kg, se considera un valor muy por encima de la media que presentarían las concentraciones de las zonas afectadas, que se sitúan más alejadas de los focos de contaminación, sobre todo teniendo en cuenta que en el área afectada en las zonas ajardinadas únicamente se ha detectado contaminación a una profundidad de 5.6 m. en la muestra D-2 que presentaba una concentración de 77 mg/Kg.

ANÁLISIS	UNIDADES	S-2
		M-1
TPH (C10-C12)	mg/kg ms	250
TPH (C12-C16)	mg/kg ms	1200
TPH (C16-C21)	mg/kg ms	1000
TPH (C21-C30)	mg/kg ms	240
TPH (C30-C35)	mg/kg ms	6.6
TPH (C35-C40)	mg/kg ms	<6.0
TPH Suma (C10-C40)	mg/kg ms	2700
Alifáticos >C10 - C12	mg/kg ms	210
Alifáticos >C12 - C16	mg/kg ms	850
Alifáticos >C16 - C21	mg/kg ms	680
Alifáticos >C21 - C35	mg/kg ms	150
Total Alifáticos (C10-C35)	mg/kg ms	1890
Aromáticos >C10 - C12	mg/kg ms	36
Aromáticos >C12 - C16	mg/kg ms	230
Aromáticos >C16 - C21	mg/kg ms	640
Aromáticos >C21 - C35	mg/kg ms	<12
Total Aromáticos (C10-C35)	mg/kg ms	908
EPH (C10-C35)	mg/kg ms	2800
Alifáticos >C5 - C6	mg/kg ms	<2.0
Alifáticos >C6 - C8	mg/kg ms	<2.0
Alifáticos >C8 - C10	mg/kg ms	52
Total Vol. Alifáticos (C5-C10)	mg/kg ms	52
Suma aromáticos C6-C8	mg/kg ms	<2.0
Suma aromáticos C8-C10	mg/kg ms	<6.0
Total Aromáticos	mg/kg ms	<8.0
Acidez (pH - KCl)		7,2

Tabla 9. Concentraciones consideradas tanto para fracción aromática como alifática.

Otros datos requeridos para la realización del análisis de riesgos y aquellos que, por defecto toma el programa de la biblioteca estadística de que dispone, se exponen en el anexo adjunto a este documento.

Resultados.

Se ha obtenido el valor del índice de riesgo determinado a partir de los datos descritos en los apartados anteriores. En el caso de que estos índices superen para un receptor y vía de exposición concretos los valores aceptados (10^{-5} para riesgo cancerígeno y 1 para riesgo tóxico), dicha situación implica la existencia de riesgo potencial no aceptable para la salud humana. Adicionalmente, el programa RBCA determina, para los contaminantes considerados, las concentraciones máximas admisibles en el subsuelo, que suponen un riesgo potencial aceptable para la salud humana (Site Specific Target Level, SSTL), tomando como referencia los niveles de riesgos umbral prefijados. En la siguiente tabla se muestran los resultados obtenidos:

Escenario		Carácter receptor	Vía de Exposición	Nivel de riesgo
Situación Actual/Futura	On-site			Tóxico
Situación Actual/Futura	On-site	Trabajador comercial/Obrero construcción	Aire exterior	Aceptable 5.9×10^{-4}
Situación Actual/Futura	On-site	Trabajador comercial/Obrero construcción	Aire interior	Aceptable 1.2×10^{-3}
Situación Actual/Futura	On-site	Trabajador comercial/Obrero construcción	Suelo	Aceptable 1.3×10^{-1}

Tabla 10. Valores índices de peligro acumulativo.

De acuerdo a las características descritas para este emplazamiento y escenarios, el programa RBCA determina que el riesgo potencial tóxico, con las concentraciones de contaminantes introducidas en suelo, es aceptable para las vías de exposición evaluadas.

En el apartado anexos se adjunta el cálculo completo.

3.1.3. ANÁLISIS DE INCERTIDUMBRES.

En todo proceso de análisis de riesgos, se efectúan una serie de cálculos asumiendo ciertas variables y condicionantes. Con el análisis de la incertidumbre se identifican y evalúan las asunciones y los aspectos relacionados con las hipótesis de los apartados anteriores, que introducen incertidumbre en los resultados de la evaluación. De esta manera, es posible evitar o minimizar los problemas derivados de una evaluación errónea tanto por exceso, lo que podría suponer la obligación de medidas de recuperación excesivamente costosas, como por defecto, lo que podría suponer la aceptación de unas condiciones que implicarán un riesgo para los potenciales receptores. Los aspectos tenidos en cuenta en el análisis de la incertidumbre se desarrollan en los siguientes apartados.

A continuación, se analizan las posibles incertidumbres ligadas al análisis realizado.

- **Incertidumbre asociada a la toxicidad.**

La principal incertidumbre asociada a la toxicidad es la ausencia/existencia de datos toxicológicos de los diferentes contaminantes, y la fiabilidad de los estudios a partir de los cuales se han derivado los mismos.

A este respecto, la base de datos del programa RBCA utiliza principalmente información de la US-EPA (United States. Environmental Protection Agency) a partir de la base de datos IRIS (Integrated Risk Information System), desarrollada por el organismo National Center for Environmental Assessment.

- **Incertidumbre asociada a la caracterización del emplazamiento y concentraciones.**

En la investigación realizada se han analizado todos los componentes relacionados con la actividad desarrollada en el emplazamiento. El programa analítico realizado se considera adecuado a las instalaciones y objetivos de la cuantificación del potencial riesgo.

En lo que se refiere a la potencia de suelos afectados en la zona no saturada, se ha tomado en cuenta los resultados analíticos de las muestras de suelo, y se ha tomado una postura conservadora que considera que el suelo se encuentra afectado desde 3.00 m de profundidad hasta alcanzar una profundidad media de 6.50 m.

Respecto a la extensión de la afección para garantizar la protección de la salud humana, el área estimada se extiende hasta la proximidad de los sondeos donde se ha comprobado la inexistencia de contaminación.

En cuanto a las concentraciones, se han aplicado los valores de la muestra S2-M1 que presenta un valor superior a el valor de la concentración media, suponiendo que dicha concentración es constante en toda la superficie y potencia del suelo afectado, sin embargo, estos valores disminuyen con forme aumenta la distancia a los focos y la profundidad respecto a la cota de apoyo de los depósitos.

- **Incertidumbre asociada a los escenarios.**

En el presente análisis de riesgos se han contemplado las vías de exposición razonablemente posibles teniendo en cuenta las características del emplazamiento y las conclusiones de los trabajos previos, aunque siempre tratando de evaluar situaciones conservadoras (que pueden conducir a una sobreestimación del riesgo) dentro de unos límites razonables.

Se ha considerado para los trabajadores durante la fase de obra la ingesta directa y el contacto dérmico que, teniendo en cuenta la obligatoriedad del uso de EPIS esta posibilidad se ve muy reducida.

Supone que este escenario dadas las características del emplazamiento y su entorno representa la situación más conservadora ajustada a la realidad.

- **Incertidumbre asociada a la exposición.**

Las incertidumbres asociadas al análisis de la exposición son habitualmente las más importantes en un análisis de riesgos. Dentro de ellas cabe diferenciar las siguientes:

- Incertidumbres relativas a los valores que adoptan las concentraciones de exposición.
- Incertidumbres acerca de las características biométricas y de comportamiento de las poblaciones expuestas.

El modelo emplea la estimación conservativa de las concentraciones en el punto de exposición.

Se ha considerado para los trabajadores durante la fase de obra una exposición de 1 año, tiempo muy por encima del necesario para la ejecución de la cimentación de la nueva edificación en el caso de llevarse a cabo.

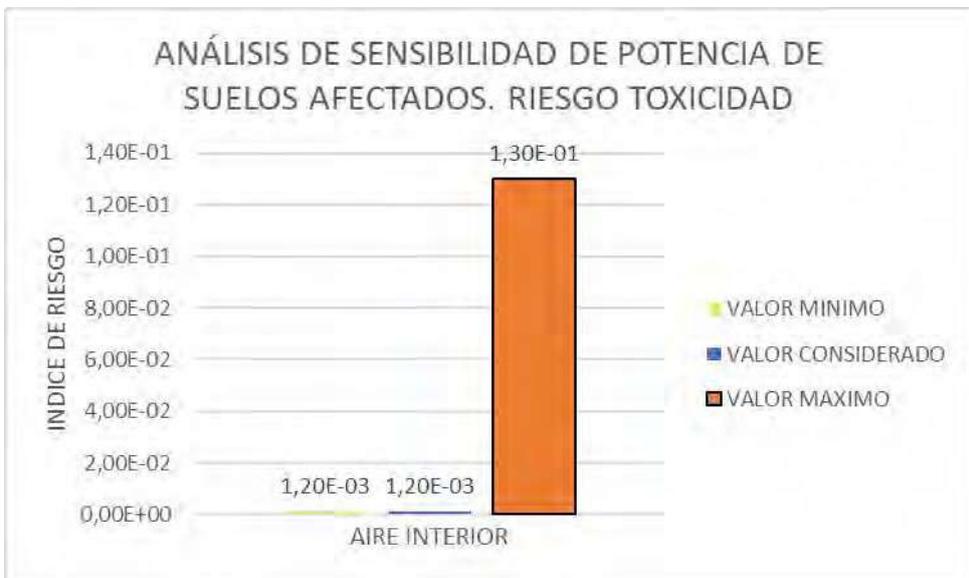
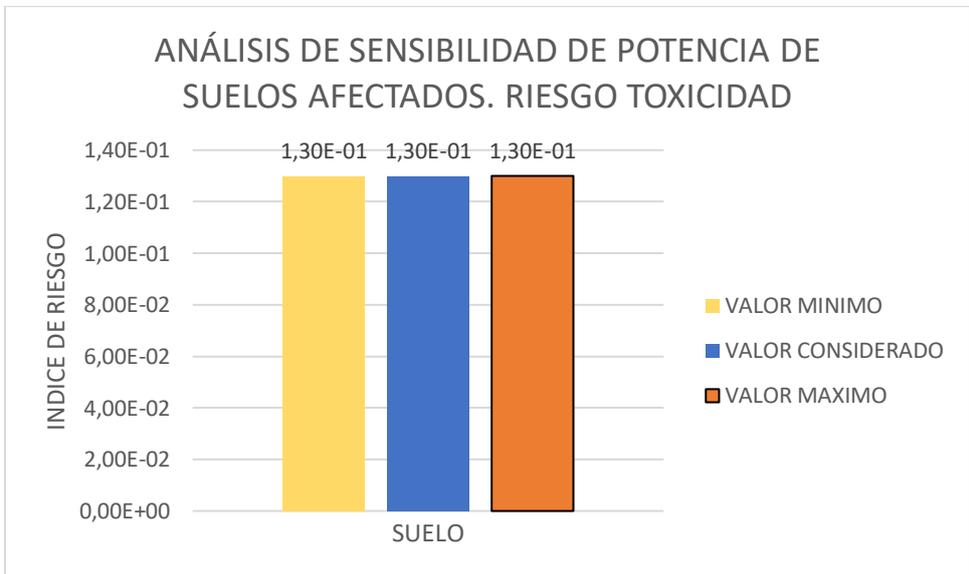
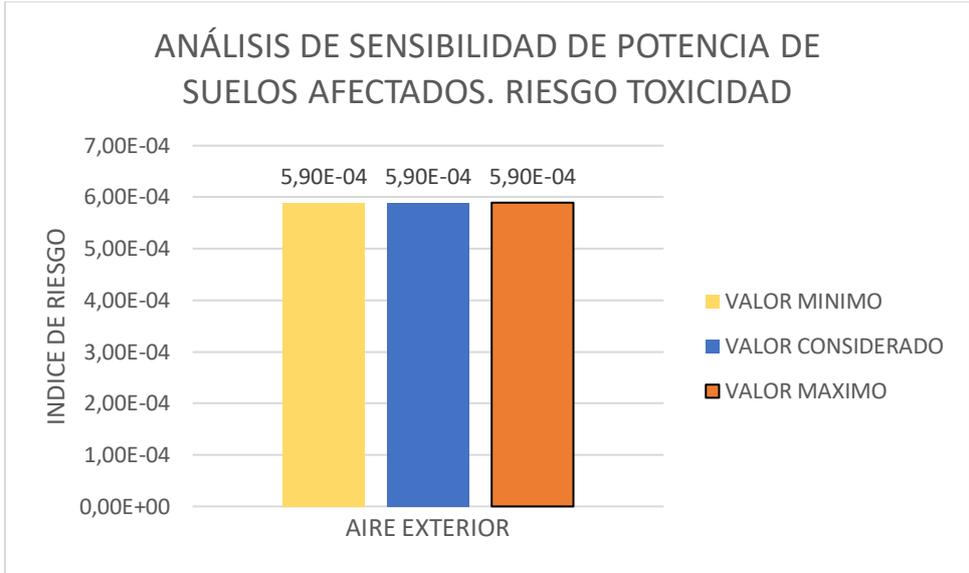
En base a estas valoraciones se ha realizado un análisis de sensibilidad cuantitativo de riesgo sobre las siguientes variables:

3.1.3.1.- Potencia de suelos afectados.

En el modelo considerado, se ha tomado bajo criterios conservadores, que el suelo se encuentra afectado desde 2.50 m de profundidad hasta alcanzar una profundidad media de 5.60 m.

Para la evaluación cuantitativa se ha aumentado la potencia de suelo afectado desde 1.00 m hasta los 12.00 m, del mismo modo se ha tomado un valor inferior considerando el suelo afectado desde los 3.00 m hasta 4.00 m.

Los resultados del análisis cuantitativo de sensibilidad indican que la potencia de suelos considerada no es un dato que produzca grandes variaciones en el índice de riesgos como muestran los gráficos siguientes:

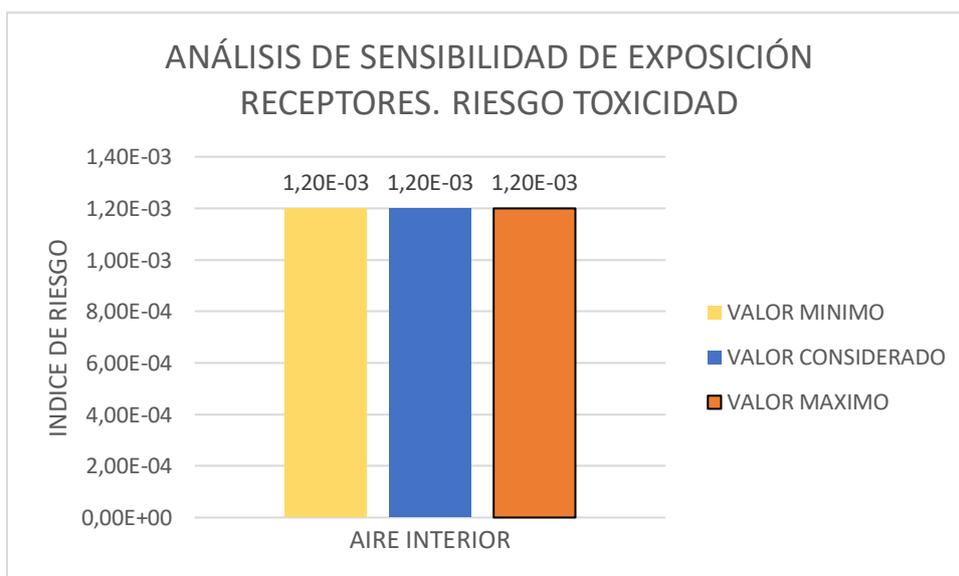
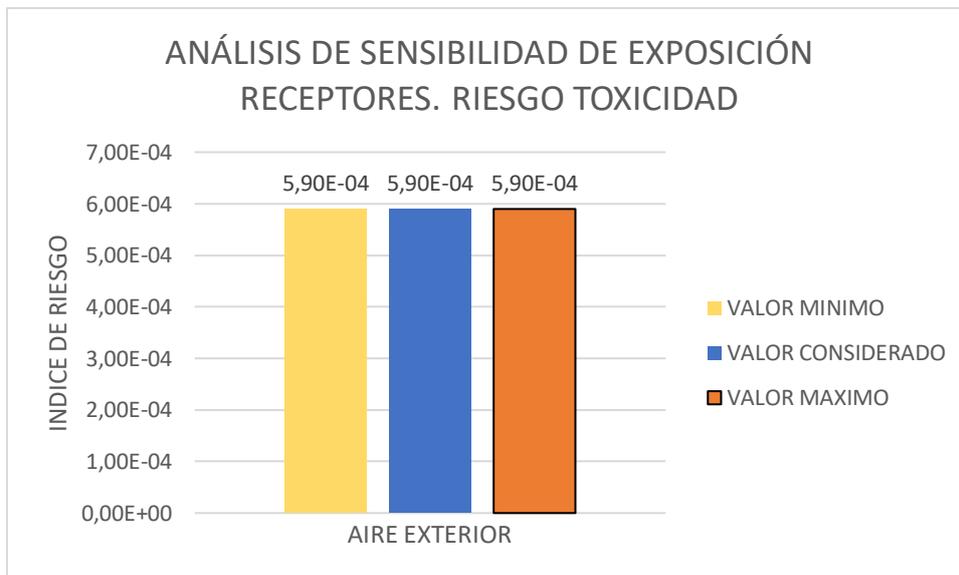


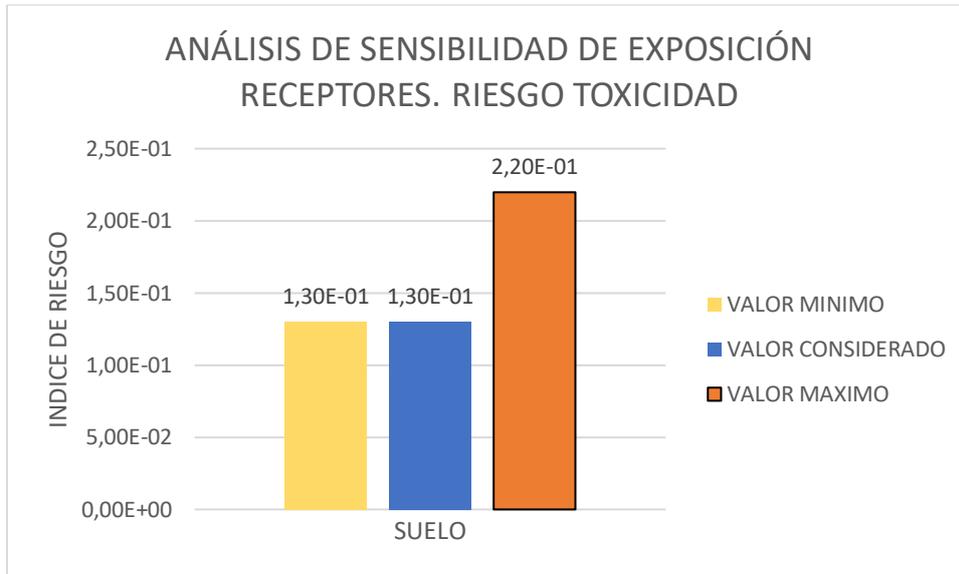
3.1.3.2.- Tiempo de exposición receptores.

El valor considerado de 1 año de exposición se considera más que suficiente para la fase de cimentación y movimientos de tierras de la obra de construcción de un nuevo edificio, para determinar la sensibilidad de este factor se ha considerado se ha aumentado a dos años de exposición y se ha disminuido a tres meses el tiempo de exposición de los obreros de construcción.

Se ha comprobado que las variaciones del tiempo de exposición dentro de un rango razonable no producen variaciones en el índice de riesgo.

A continuación, se muestran los gráficos comparativos con los diferentes tiempos de exposición:

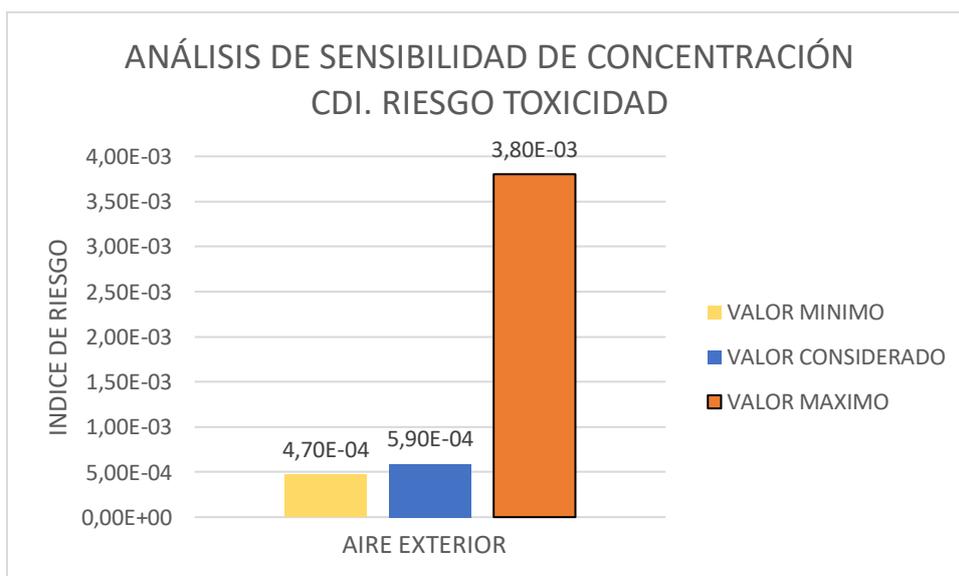


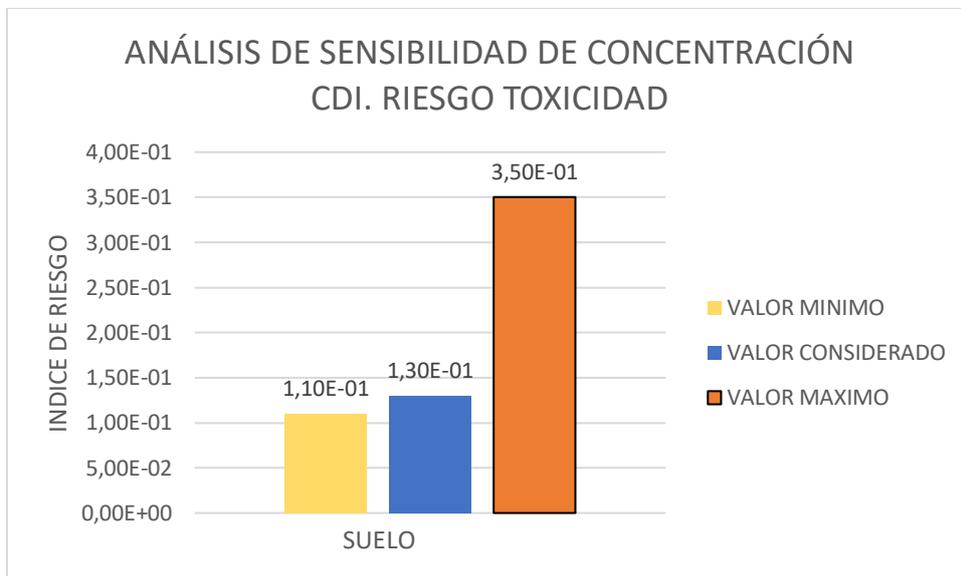
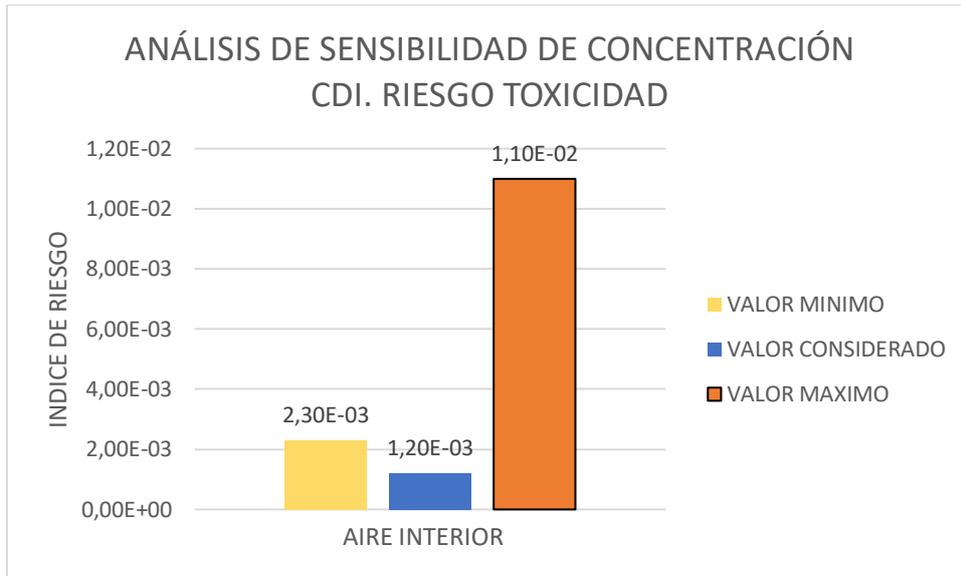


3.1.3.2.- Concentraciones CDI.

Las variaciones de las concentraciones consideradas producen variaciones en el índice de riesgo, sin embargo, estas variaciones mantienen el índice de riesgo tanto para aire interior como exterior muy por debajo del límite de riesgo inaceptable.

El análisis de sensibilidad se ha realizado con el triple y la mitad de las concentraciones consideradas. De los resultados obtenidos se desprende que el valor de las concentraciones es un factor sensible que produce variaciones en el índice de riesgo, aunque, aun triplicando los valores de las concentraciones (TPH totales 8.100 mg/Kg) se mantiene dentro de los márgenes de riesgo.





4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Se ha determinado mediante el programa RBCA el nivel de riesgo potencial tóxico asociado a la carga contaminante presente en la actualidad en el subsuelo del emplazamiento, resultando aceptable para todas las vías de exposición evaluadas.

A partir del análisis de incertidumbre realizado se concluye que las asunciones tenidas en cuenta en la elaboración del análisis de riesgos suponen una posición conservadora que garantiza unos resultados que, en todo caso, podrían dar lugar a una sobreestimación del riesgo. Se ha comprobado que para las concentraciones presentes en Paseo de Los Parques nº 28, no existen variaciones señalables en el índice de riesgo al modificar la potencia de suelos afectados o el tiempo de exposición.

Aun así, se considera importante el uso de EPIS por parte de los trabajadores de la construcción en la fase de cimentación y movimientos de tierras en el caso de que en su día se realice la demolición del edificio existente.

Por otro lado, los sobrantes de las excavaciones necesarias deberán de ser tratadas como residuos cumpliendo con las especificaciones del Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, ensayos para admisión a vertedero en suelos contaminados.

BIOTOPO CONSULTORES S.L. tiene establecida la política de mantener una estricta confidencialidad sobre la información y datos de los clientes a los que tenga acceso en la prestación de sus servicios, la aplicación de esta política obliga a todo el personal de BIOTOPO CONSULTORES S.L., a mantener una absoluta confidencialidad sobre toda la información obtenida en el desempeño de sus tareas, acerca de las actividades de sus clientes y organismos relacionados con los trabajos realizados.

El presente informe no puede reproducirse parcial, ni totalmente, sin la aprobación de BIOTOPO CONSULTORES S.L. y del cliente.

El presente informe consta de 56 páginas, numeradas de la 1 a la 56 correlativamente.

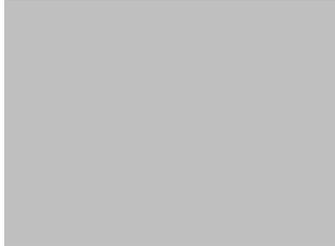
Madrid, 14 de diciembre de 2022.



Juan Manuel Sánchez -Casas Padilla.

Director Técnico.

Ldo. C.C. Geológicas. Colg nº 7436.



Eva María Fernández Mellado.

Lda. C.C. Geológicas. Colg.nº 7667

INDICE ANEXOS

ANEXO 1. REGISTRO SONDEOS AÑO 2018.

ANEXO 2. RESULTADOS ANALISIS REALIZADOS AÑO 2018.

ANEXO 3. CERTIFICADO DE GESTIÓN EN VERTEDERO.

ANEXO 4. REGISTROS EXCAVACIÓN Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

ANEXO 5. REGISTRO SONDEOS 2022.

ANEXO 6. RESULTADOS ANÁLISIS AÑO 2022.

ANEXO 6. RESULTADOS ANÁLISIS DE RIESGOS.

ANEXO 6.1. PARÁMETROS FÍSICO-QUÍMICOS CDI.

ANEXO 6.2. DATOS INGRESO RBCA.

ANEXO 6.3. CÁLCULO ÍNDICE DE RIESGO

ANEXO 1. REGISTRO SONDEOS AÑO 2018.



OBSERVACIONES:

COORDENADAS:

X: _____
Y: _____
Z: _____

Ø	RECUPERACIÓN %	PIEZÓMETRO	MUESTRA	COLUMNA LITOLÓGICA	PROFUNDIDAD (m)	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR					ALTERACIÓN COLOR					PERMEABILIDAD APARENTE					NIVEL FREÁTICO					
							5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1						
116	100%	CIEGA			0	RELLENO: SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS VEGETALES.																					
	100%				1	ARENA ARCILLOSA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS DE LADRILLOS.																					
	100%				2																						
	100%				3	SUBSTRATO MIOCENO: SM: ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON ALGO DE ARCILLA GRIS. PRESENTA OLOR A GASOIL.MED DENSA.																					
	100%				M-1	4																					
	100%				M-2	5	DISMINUYE TAMAÑO DE GRANO (FINO). AUMENTA CONTENIDO EN ARCILLA.(ARCILLOSA). VARIA COLOR (MARRÓN-OCRE).																				
	100%				M-3	6	DISMINUYE CONTENIDO EN ARCILLA (BASTANTE). AUMENTA LA CONSISTENCIA. (MUY DENSA).																				
	100%					7																					
	100%					8	AUMENTA TAMAÑO DE GRANO (MEDIO-GRUESO).																				
	100%					9																					

FIN DE SONDEO A 9.20 m.



OBSERVACIONES:

COORDENADAS:

X:
Y:
Z:



UBICACIÓN.



CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.40 m.



CAJA Nº 2 DE 2.40 A 5.20 m.



CAJA Nº 3 DE 5.20 A 7.75 m.



CAJA Nº 4 DE 7.75 A 9.20 m. FIN DE SONDEO A 9.20m



OBSERVACIONES:

COORDENADAS:

X:
Y:
Z:

Ø	RECUPERACIÓN %	PIEZÓMETRO	MUESTRA	COLUMNA LITOLÓGICA	PROFUNDIDAD (m)	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR					ALTERACIÓN COLOR					PERMEABILIDAD APARENTE					NIVEL FREÁTICO	
							5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1		
116	100%	CIEGA			1	<p>RELLENO: SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS VEGETALES. VARÍA COLOR (MARRÓN)</p> <p>SUBSTRATO MIOCENO: SM: ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN-OCRE. DENSA.</p>																	
	100%				2	<p>APARECE OLOR A GASOIL VARÍA COLOR A GRIS</p>																	
	100%			M-1		3	<p>PRESENTA UN FUERTE OLOR A GASOIL. AUMENTA TONO GRIS. DISMINUYE TONALIDAD GRIS.</p>																
	100%					4																	
	100%					5	<p>DISMINUYE TAMAÑO DE GRANO (FINO). AUMENTA CONTENIDO EN ARCILLA (ARCILLOSA). VARÍA COLOR (MARRÓN-OCRE).</p>																
	100%			M-2		6																	
	100%					7	<p>AUMENTA TAMAÑO DE GRANO. (MEDIO).</p>																
	100%			M-3		8	<p>DISMINUYE CONTENIDO EN ARCILLA (ALGO).</p>																
	100%					9	<p>AUMENTA TAMAÑO DE GRANO. (GRUESO).</p>																
	101		100%																				



Dpto: MEDIO AMBIENTE

FICHA TÉCNICA SONDEO Nº 2

FECHA: 9/04/2018

OBSERVACIONES:

COORDENADAS:

X: _____
Y: _____
Z: _____

Ø	RECUPERACIÓN %	PIEZÓMETRO	MUESTRA	COLUMNA LITOLÓGICA	PROFUNDIDAD (m)	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLORES					ALTERACIÓN COLOR					PERMEABILIDAD APARENTE					NIVEL FREÁTICO
							5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	
101	100%	TUBERÍA PREUSAG RANURAD		11	CONTINUACIÓN																
	100%			12																	

FIN DE SONDEO A 12.00 m



OBSERVACIONES:

COORDENADAS:

X:
Y:
Z:



UBICACIÓN.



CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.10 m.



CAJA Nº 2 DE 2.10 A 4.10 m.



CAJA Nº 3 DE 4.10 A 6.90 m.



CAJA Nº 4 DE 6.90 A 9.70 m.



CAJA Nº 5 DE 9.70 A 12.00 m. FIN DE SONDEO A 12.00 m

ANEXO 2. RESULTADOS ANALISIS REALIZADOS AÑO 2018.

BIOTOPO CONSULTORES S.L.
A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas
C/ Las Pozas nº 181. Local 31
28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 23-Apr-2018

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2018054712/1
Número de proyecto	PASEO DE LOS PARQUES. ALC
Nombre de proyecto	
Número de pedido	
Muestras recibidas el	17-Apr-2018

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente.
Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:

Fecha:

Nombre:

Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

Atentamente,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Jefe de laboratorio

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Número de proyecto	PASEO DE LOS PAROUES. ALC	Número de certificado/versión	2018054712/1
Nombre de proyecto		Fecha de inicio	17-Apr-2018
Número de pedido		Fecha de informe	23-Apr-2018/15:44
Tomamuestras	Juan Manuel SÁnchez-Casas Suelo, Sedimento	Anexo	A, C, D
		Página	1/3

Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
Características						
Q Materia seca	% (m/m)	91.2	87.5	91.1	90.7	87.9
Metales						
Q Arsénico (As)	mg/kg ms	9.0				
Q Cadmio (Cd)	mg/kg ms	<0.30				
Q Cromo (Cr)	mg/kg ms	<15				
Q Cobre (Cu)	mg/kg ms	6.9				
Q Mercurio (Hg)	mg/kg ms	<0.050				
Q Níquel (Ni)	mg/kg ms	3.7				
Q Plomo (Pb)	mg/kg ms	<13				
Q Zinc (Zn)	mg/kg ms	25				
Q Antimonio (Sb)	mg/kg ms	<1.0				
Q Bario (Ba)	mg/kg ms	39				
Q Cobalto (Co)	mg/kg ms	1.6				
Q Molibdeno (Mo)	mg/kg ms	<1.5				
Selenio (Se)	mg/kg ms	<0.70				
Q Estaño (Sn)	mg/kg ms	<6.0				
Q Vanadio (V)	mg/kg ms	11				
Q Berilio (Be)	mg/kg ms	1.4				
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	0.13	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
Hidrocarburos de petróleo						
TPH >C10-C12	mg/kg ms	750	<3.0	<3.0	250	<3.0
TPH >C12-C16	mg/kg ms	3300	6.2	<5.0	1200	<5.0

No.	Descripción de muestra	Fecha de muestreo	Analytico-#
1	S-1.M1	09-Apr-2018	10055997
2	S-1.M2	09-Apr-2018	10055998
3	S-1.M3	09-Apr-2018	10055999
4	S-2.M1	09-Apr-2018	10056000
5	S-2.M2	09-Apr-2018	10056001

Q: Operación acreditada por el organismo de homologación holandés

R: AP04 operación acreditada

S: AS SIKB operación acreditada

V: VLAREL operación acreditada

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Certificado de análisis

Número de proyecto	PASEO DE LOS PAROUES. ALC	Número de certificado/versión	2018054712/1
Nombre de proyecto		Fecha de inicio	17-Apr-2018
Número de pedido		Fecha de informe	23-Apr-2018/15:44
Tomamuestras	Juan Manuel SÁnchez-Casas Suelo, Sedimento	Anexo	A, C, D
		Página	2/3

Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
TPH >C16-C21	mg/kg ms	1800	6.0	<6.0	1000	<6.0
TPH >C21-C30	mg/kg ms	420	<12	<12	240	<12
TPH >C30-C35	mg/kg ms	60	<6.0	<6.0	6.6	<6.0
TPH >C35-C40	mg/kg ms	17	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Q TPH >C10-C40	mg/kg ms	6500	<38	<38	2700	<38
Cromatograma de aceite (GC)		Ver anexo		Ver anexo		

Caracterización de aceite

Q Alifáticos >C10 - C12	mg/kg ms	210
Q Alifáticos >C12 - C16	mg/kg ms	850
Q Alifáticos >C16 - C21	mg/kg ms	680
Q Alifáticos >C21 - C35	mg/kg ms	150
Q Total Alifáticos (C10-C35)	mg/kg ms	1890
Q Aromáticos >C10 - C12	mg/kg ms	36
Q Aromáticos >C12 - C16	mg/kg ms	230
Q Aromáticos >C16 - C21	mg/kg ms	640
Q Aromáticos >C21 - C35	mg/kg ms	<12
Q Total Aromáticos (C10-C35)	mg/kg ms	908
Q EPH (C10-C35)	mg/kg ms	2800
Q Alifáticos >C5 - C6	mg/kg ms	<2.0
Q Alifáticos >C6 - C8	mg/kg ms	<2.0
Q Alifáticos >C8 - C10	mg/kg ms	52
Q Total Vol. Alifáticos (C5-C10)	mg/kg ms	52
Q Suma aromáticos C6-C8	mg/kg ms	<2.0
Q Suma aromáticos C8-C10	mg/kg ms	<6.0
Q Total Aromáticos Vol. (C6-C10)	mg/kg ms	<8.0

Análisis físico-químicos

Temperatura de medición (pH-KCl)	°C	21	22
Q Acidez (pH - KCl) (unidad de val. pH)		7.6	7.2

No.	Descripción de muestra	Fecha de muestreo	Analytico-#
1	S-1.M1	09-Apr-2018	10055997
2	S-1.M2	09-Apr-2018	10055998
3	S-1.M3	09-Apr-2018	10055999
4	S-2.M1	09-Apr-2018	10056000
5	S-2.M2	09-Apr-2018	10056001

Q: Operación acreditada por el organismo de homologación holandés

R: AP04 operación acreditada

S: AS SIKB operación acreditada

V: VLAREL operación acreditada

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Número de proyecto	PASEO DE LOS PARQUES. ALC	Número de certificado/versión	2018054712/1
Nombre de proyecto		Fecha de inicio	17-Apr-2018
Número de pedido		Fecha de informe	23-Apr-2018/15:44
Tomamuestras	Juan Manuel SÁnchez-Casas Suelo, Sedimento	Anexo	A, C, D
		Página	3/3

Análisis	Unidad	6
Características		
Q Materia seca	% (m/m)	90.2
Hidrocarburos Monoaromáticos		
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050
Q m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25
Hidrocarburos de petróleo		
TPH >C10-C12	mg/kg ms	<3.0
TPH >C12-C16	mg/kg ms	<5.0
TPH >C16-C21	mg/kg ms	<6.0
TPH >C21-C30	mg/kg ms	<12
TPH >C30-C35	mg/kg ms	<6.0
TPH >C35-C40	mg/kg ms	<6.0
Q TPH >C10-C40	mg/kg ms	<38

No. Descripción de muestra

6 S-2.M3

Fecha de muestreo

09-Apr-2018

Analytico-#

10056002

Q: Operación acreditada por el Organismo de homologación holandés

R: AP04 operación acreditada

S: AS SIKB operación acreditada

V: VLAREL operación acreditada

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Iniciales
Coord. de proy.



LL



Anexo (A) con información de la submuestra sobre el certificado de análisis 2018054712/1

Página 1/1

Analytico-#	# perforación	Descripción	De	A	Código de barras	Descripción de muestra
10055997	S-1.M1	SUELO	4	4	0520110626	S-1.M1
10055998	S1-M2	SUELO	5	5	0520110655	S-1.M2
10055999	S-1.M3	SUELO	6	6	0520111065	S-1.M3
10056000	S-2.M1	SUELO	3	3	0520110658	S-2.M1
10056001					0520110654	S-2.M2
10056002	S-2.M3	SUELO	6	6	0520110637	S-2.M3



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (C) con referencias de métodos sobre el certificado de análisis 2018054712/1

Análisis	Método	Técnica	Referencia de método
Aromáticos (BTEX)	W0254	HS-GC/MS	Según NEN-ISO 22155
Peso en seco	W0104	Gravimetría	Según NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
17 metales (As, Sb, Ba, Be, Cd, Cr, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Se, Sn, Tl, V, Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2
EPH (C10-C40)	W0202	GC/FID	Eq. NEN-EN-ISO 16703
Cromatograma de TPH (GC)	W0202	GC/FID	Eq. NEN-EN-ISO 16703
Acidez (pH - KCl)	W0524	Potenciometría	Según NEN-ISO 10390 / CMA/2/II/A.20

Más información sobre los métodos aplicados, así como sobre la clasificación de la precisión, se ha incluido en nuestro suplemento: "Especificación de métodos de análisis", versión junio de 2016.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (D) observaciones sobre la toma de muestras y los plazos de conservación. 2018054712/1

Se han comprobado diferencias con respecto a las directivas que pueden influir la precisión de la información de las muestras indicadas a continuación.

Análisis

El plazo de conservación para el análisis respectivo ha caducado.

Fracción volátil

Analytico-#

- 10055997
- 10055998
- 10055999
- 10056000
- 10056001
- 10056002

TPH (pretreatment)

- 10055997
- 10055998
- 10055999
- 10056000
- 10056001
- 10056002



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2018054712/1
 Número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES. ALC
 Nombre de proyecto
 Número de pedido

Página 1/2

Suplemento informativo :

A continuación se facilita el cálculo de la incertidumbre de la medición de cada determinación analítica individual. La incertidumbre expandida se da como el intervalo en el cuál se espera que se encuentre el valor obtenido con el método aplicado, con una seguridad del 95%. El valor de la incertidumbre expandida se expresa en porcentaje.

A nivel internacional no existe todavía consenso sobre cómo debe ser calculada la incertidumbre. Los valores aquí facilitados se han calculado siguiendo el cálculo más frecuentemente utilizado:

$$U_{rel} = 2 * \sqrt{CVRw^2 + drel^2}$$

CVRw = coeficiente de variación de la reproducibilidad intralaboratorio.

drel = sesgo relativo

Urel = incertidumbre de medición expandida

NOTA 1: El efecto de la heterogeneidad de la muestra en la incertidumbre de la medición no puede ser cuantificada en términos generales. Por ello, la posible influencia debida a la inhomogeneidad de cada muestra no se incluye en los valores que figuran más abajo.

versión : 05 Dec 2017

Análisis	CVRw (%)	drel (%)	Urel (%)
Características			
Materia seca	0.51	0.90	2.1
Metales			
Arsénico (As)	4.0	3.2	10
Cadmio (Cd)	6.1	-5.0	16
Cromo (Cr)	3.0	14	29
Cobre (Cu)	4.4	-1.3	9.2
Mercurio (Hg)	3.9	0.30	7.8
Níquel (Ni)	4.2	1.2	8.7
Plomo (Pb)	4.4	4.2	12
Zinc (Zn)	4.2	-1.5	8.9
Antimonio (Sb)	6.6	-19	40
Bario (Ba)	4.9	13	28
Cobalto (Co)	3.4	-1.5	7.4
Molibdeno (Mo)	4.3	-0.10	8.6
Selenio (Se)	4.3	12	25
Estaño (Sn)	4.6	8.1	19
Vanadio (V)	5.1	14	30
Berilio (Be)	4.7	12	26
Talio (Tl)	4.3	12	25

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC No. 09088623
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

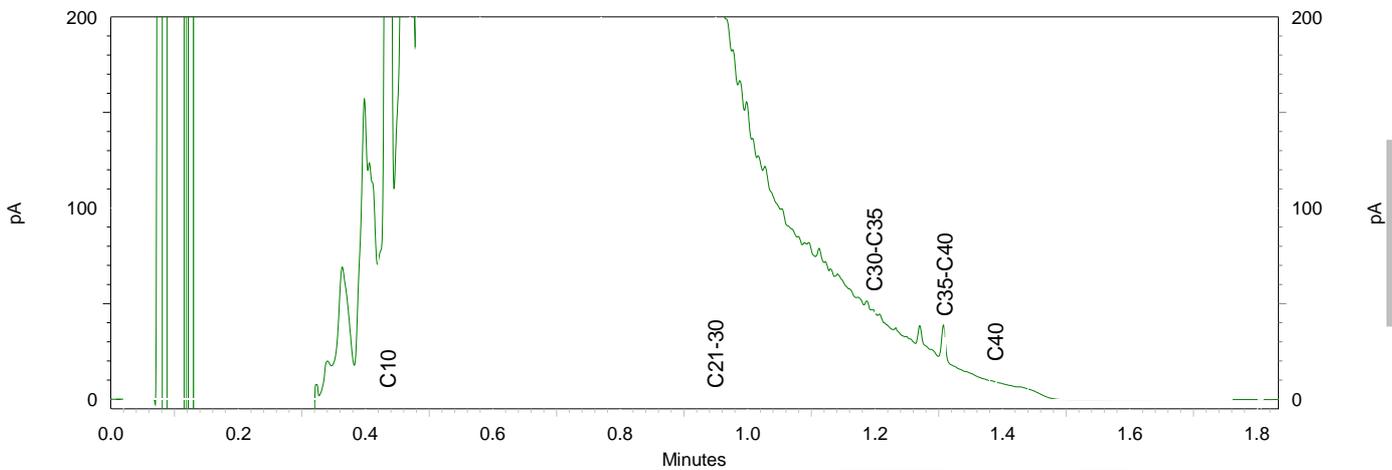
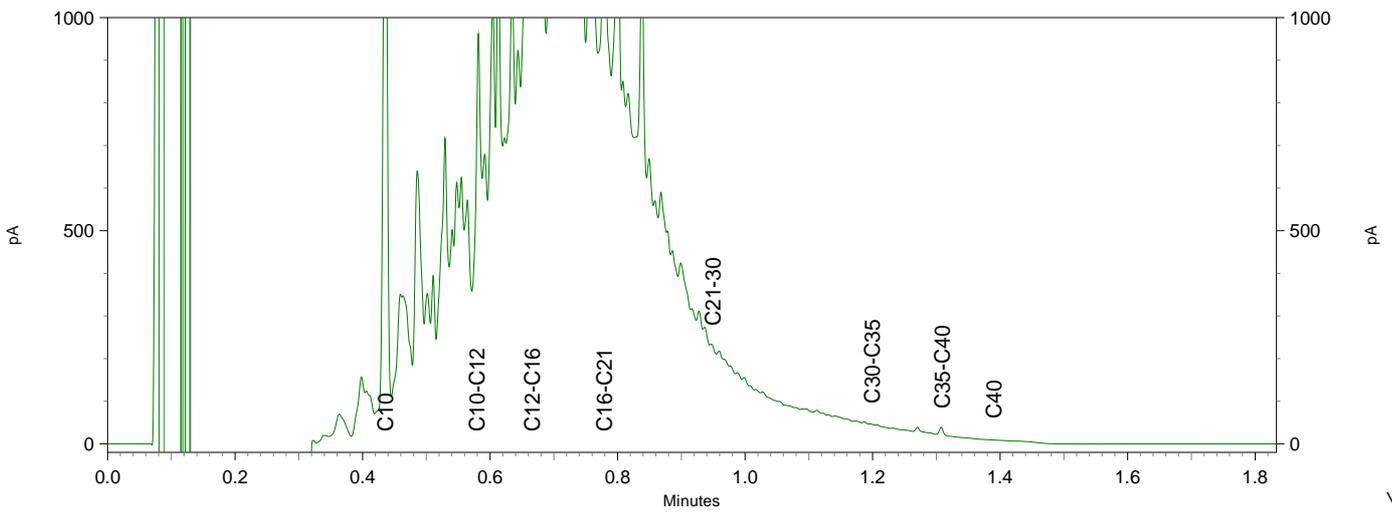
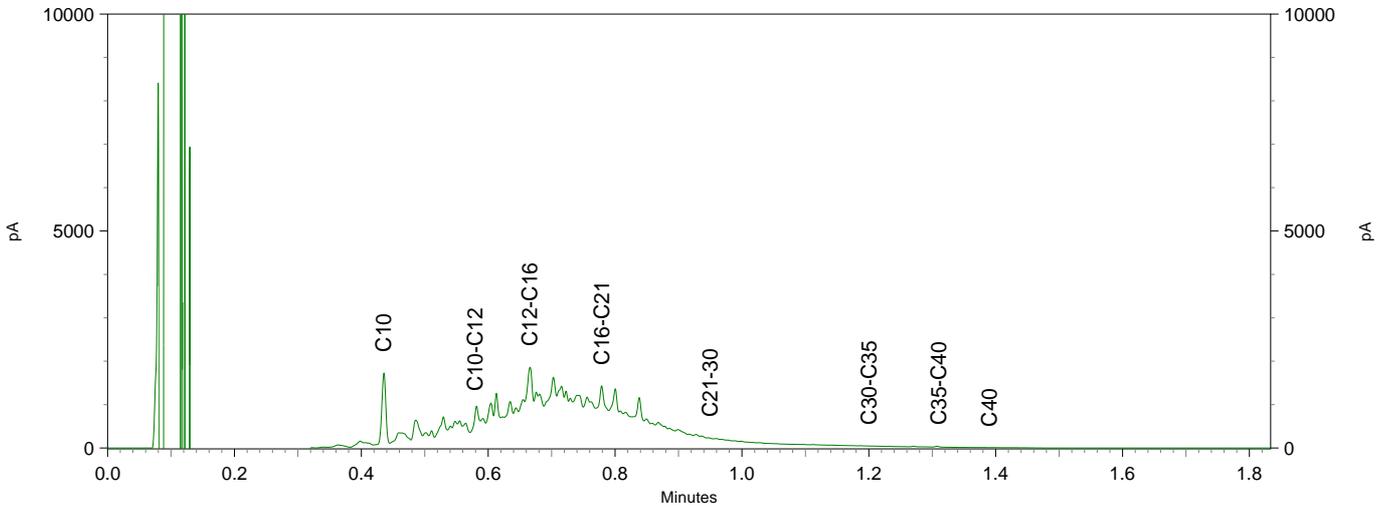
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2004 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2018054712/1
 Número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES. ALC
 Nombre de proyecto
 Número de pedido

Página 2/2

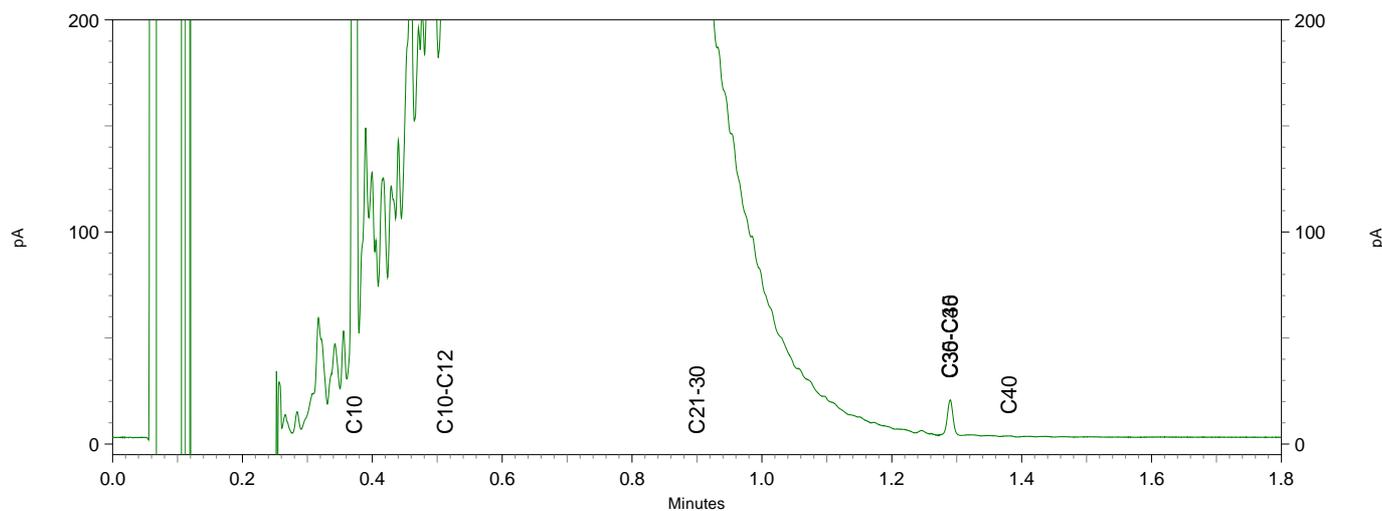
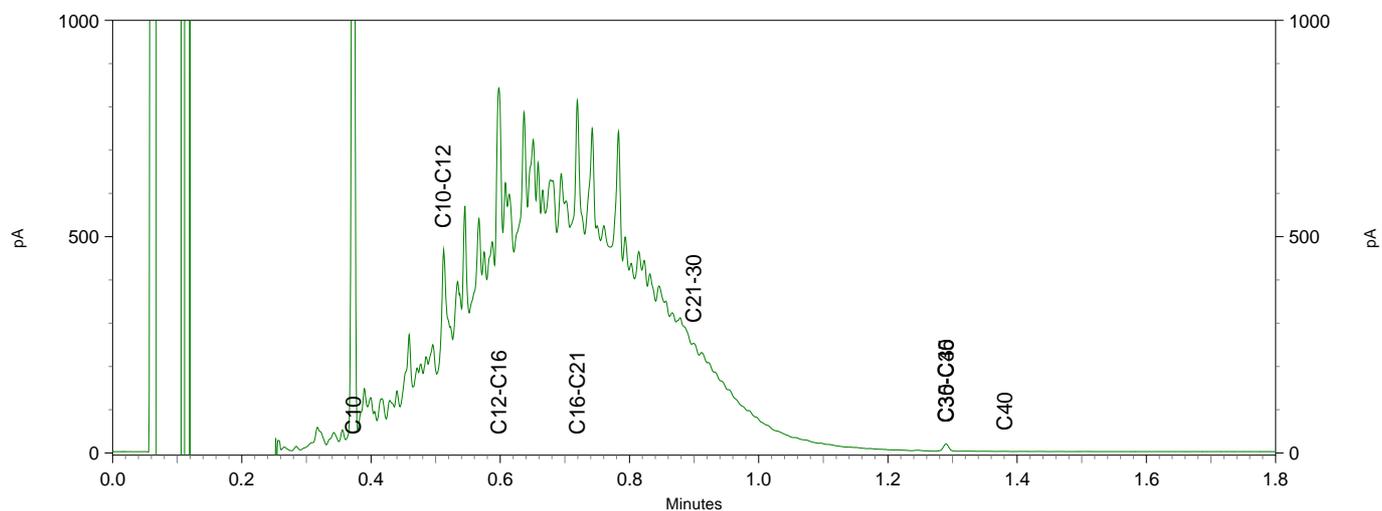
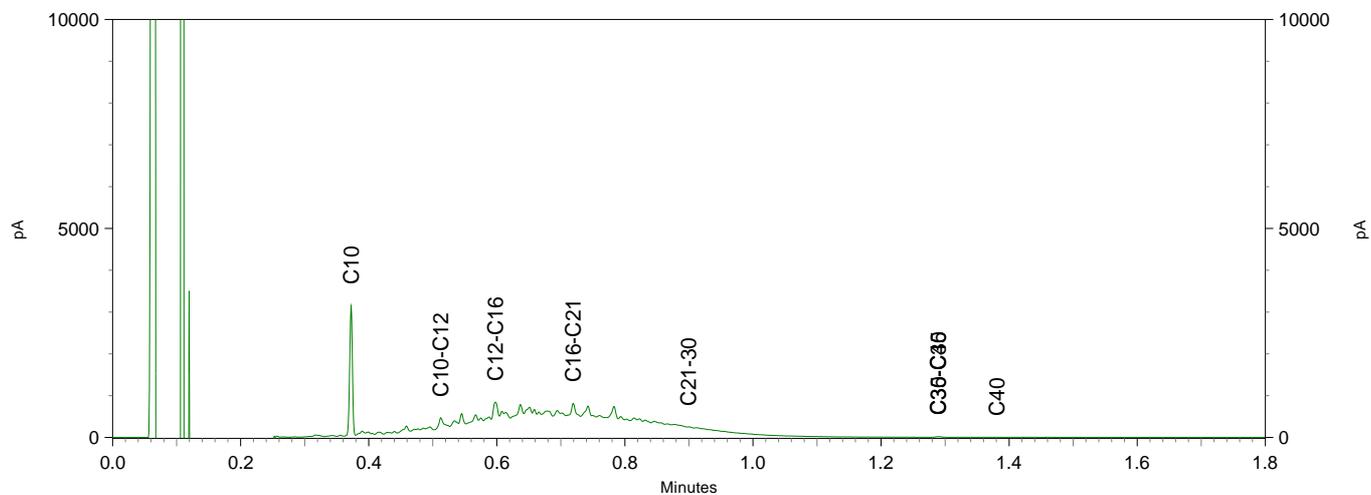
Análisis	CVRw (%)	drel (%)	Urel (%)
Hidrocarburos Monoaromáticos			
Benceno	6.3	2.0	13
Tolueno	8.4	4.0	19
Etilbenceno	8.4	5.0	20
o-Xileno	7.8	1.4	16
m,p-Xileno	7.8	1.4	16
Xilenos (sum)	7.8	1.4	16
BTEX (suma)	7.8	3.0	17
Hidrocarburos de petróleo			
TPH >C10-C40	12	2.6	24
Caracterización de aceite			
Alifáticos >C10 - C12	13	-12	36
Alifáticos >C12 - C16	13	-12	36
Alifáticos >C16 - C21	13	-12	36
Alifáticos >C21 - C35	9.5	-12	31
Total Alifáticos (C10-C35)	4.1	0.70	8.4
Aromáticos >C10 - C12	10	-11	30
Aromáticos >C12 - C16	10	-7.8	26
Aromáticos >C16 - C21	11	-4.3	24
Aromáticos >C21 - C35	12	-7.8	28
Total Aromáticos (C10-C35)	5.0	6.3	16
EPH (C10-C35)	11	-11	31
Alifáticos >C5 - C6	7.9	-4.5	18
Alifáticos >C6 - C8	17	-5.5	36
Alifáticos >C8 - C10	19	-6.0	40
Total Vol. Alifáticos (C5-C10)	16	-5.3	33
Suma aromáticos C6-C8	7.4	-1.3	15
Suma aromáticos C8-C10	6.5	-4.0	15
Total Aromáticos Vol. (C6-C10)	7.1	-3.1	15
Análisis físico-químicos			
Acidez (pH - KCl) (unidad de val. pH)	0.10	0.0	0.20

Sample ID.: 10055997
 Certificate no.: 2018054712
 Sample description.: S-1.M1
 V



Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 10056000
Certificate no.: 2018054712
Sample description.: S-2.M1
V



ANEXO 3. CERTIFICADO DE GESTIÓN EN VERTEDERO.

CERTIFICADO DE GESTIÓN

EL ENCINAR DEL NORTE S.A.U.

CIF: A82044173

La empresa SERTEGO SAN MARTIN DE LA VEGA con CIF B83667725

CERTIFICA

que se han recibido en nuestras instalaciones, procedentes de la empresa

EL ENCINAR DEL NORTE S.A.U.

Los siguientes residuos en las fechas y cantidades que a continuación se exponen:

Residuo	LER	DCS/DI	Nº Albarán	Fecha Servicio	T.Final	Tn
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225728385		02/11/2022	D9	26,000T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225728386		02/11/2022	D9	24,740T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225728472		03/11/2022	D9	26,800T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225728473		03/11/2022	D9	24,920T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225729583		16/11/2022	D9	20,560T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225729755		17/11/2022	D9	24,000T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225729756		17/11/2022	D9	20,180T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225729843		18/11/2022	D9	23,060T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225729844		18/11/2022	D9	19,740T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225730038		21/11/2022	D9	18,660T
Tierras contaminadas CETRANSA	170503*	DCS30280008176920225730039		21/11/2022	D9	22,600T

con el fin de ser gestionados de acuerdo con la normativa legal vigente.

En San Martín de la Vega , a 29 de noviembre de 2022

SERTEGO SAN MARTIN DE LA VEGA

SE

En cumplimiento del Reglamento UE 2016/679 de Protección de Datos (RGPD) y la Ley 3/2018 de Protección de datos y garantía de derechos digitales, le informamos de que SERTEGO SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, S.L.U. es el responsable del tratamiento de sus datos con la exclusiva finalidad de gestionar el control de residuos: admisión, tramitación y acceso de los residuos, el control documental y la emisión de certificados así como la identificación de los transportes de clientes/o proveedores que acceden al recinto para la entrega o recogida de residuos.

La base jurídica legitimadora del tratamiento es la relación contractual mantenida, así como una obligación legal en virtud del art 6.1 b) y c) del RGPD respectivamente. Los datos tratados para dicha finalidad serán únicamente datos identificativos. No habrá cesiones de datos a terceros. No se realizarán transferencias internacionales de los datos. Los datos se conservarán mientras dure la finalidad para la cual han sido recabados, posteriormente se procederá a su destrucción. Queremos informarle de que, si desea ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición al tratamiento, puede dirigirse a la dirección postal o a pdp@urbaser.com indicando "ejercicio derechos protección de datos". Asimismo, le informamos de que tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos www.aepd.es.

ANEXO 4. REGISTROS EXCAVACIÓN Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



FICHA DE CALICATAS

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES Nº 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

EXCV. DEPÓSITO 1

COTA:

FECHA: 15/02/2021

PROFUNDIDAD: 3.50m

SUPERVISOR:

PROFUNDIDAD METROS	EXCAVABILIDAD	ESTABILIDAD PAREDES	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR				ALTERACIÓN COLOR				PERMEABIL. APARENTE				NIVEL FREAT.					
			Nº	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4		3	2	1		
1	FÁCIL	G1				SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS VEGETALES.																		
						RELLENO: MEZCLA DE ARENA Y ARCILLA MARRÓN.																		
						SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON BASTANTE LIMO Y ALGO DE ARCILLA MARRÓN-OCRE. DENSA.																		
2						VARÍA A COLOR GRIS. FUERTE OLOR A GASOIL																		
3						DESAPARECE TONALIDAD GRIS.																		
3.50				D1	3.40-3.50																			

FIN DE EXCAVACIÓN A 3.50 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

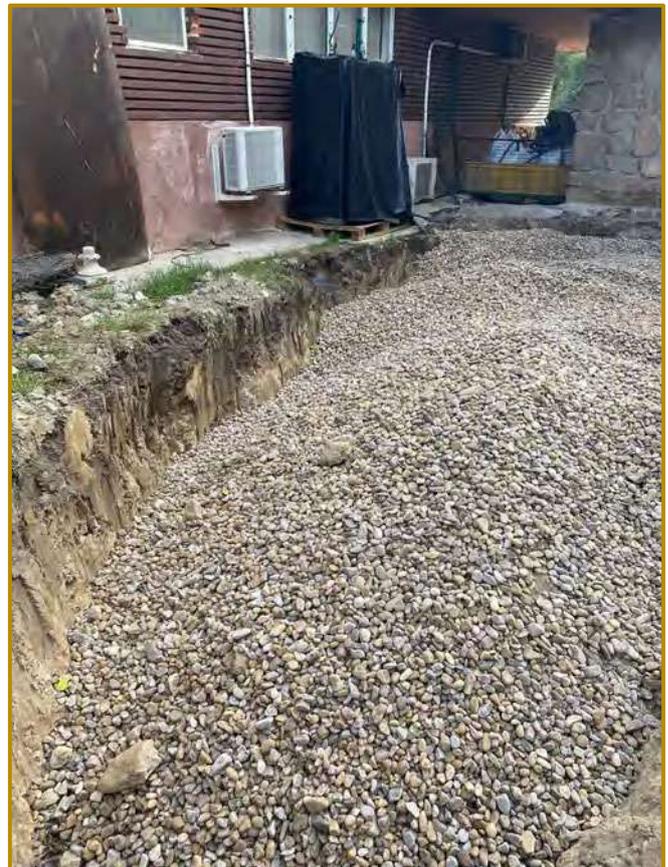
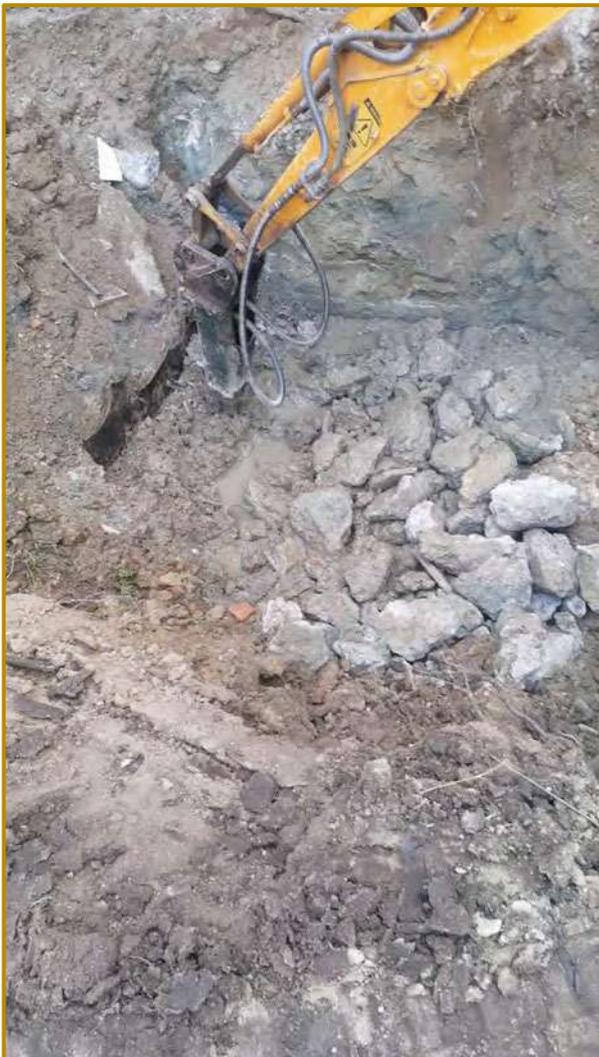
PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

EXCV. DEPÓSITO 1

COTA:

FECHA: 14/11/2022

SUPERVISOR:





FICHA DE CALICATAS

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES Nº 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

EXCV. DEPÓSITO 2

COTA:

FECHA:14/11/2022

PROFUNDIDAD:5.60m

SUPERVISOR:

PROFUNDIDAD METROS	EXCAVABILIDAD	ESTABILIDAD PAREDES	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR				ALTERACIÓN COLOR				PERMEABIL. APARENTE				NIVEL FREAT.			
			Nº	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4		3	2	1
1 2 3 4 5 5.60	FÁCIL	G1				SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS VEGETALES.	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	
						RELLENO: MEZCLA DE ARENA Y ARCILLA MARRÓN CON RESTOS DE LADRILLOS.																
						SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON ALGO DE LIMO Y ARCILLA OCRE. MED.DENSA.																
						VARÍA A COLOR GRIS. FUERTE OLOR A GASOIL																
						AUMENTA CONTENIDO EN ARCILLA (BASTANTE).																
						DISMINUYE EL CONTENIDO EN ARCILLA (ALGO). DISMINUYE TAMAÑO DE GRANO(FINO). VARIA COLOR(MARRÓN-OCRE).																
			D1	5.40-5.60																		

FIN DE EXCAVACIÓN A 5.60 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

EXCV. DEPÓSITO 2

COTA:

FECHA: 14/11/2022

SUPERVISOR:



ANEXO 5. REGISTRO SONDEOS 2022.



FICHA DE SONDEO

SONDEO N° 1

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	φ (mm)	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR			ALTERACIÓN COLOR			PERMEABIL. APARENTE			NIVEL FREAT.		
				TIPO	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2		1	5
1	0.40	100 %	113				SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS VEGETALES.												
	0.40						RELLENO: MEZCLA DE ARENA ARCILLA MARRÓN.												
	0.80						SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO MEDIO-FINA CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN-OCRE.DENSA.												
2		100 %					AUMENTA TAMAÑO DE GRANO (ARENA MEDIA GRUESA). DISMINUYE EL CONTENIDO EN ARCILLA (ALGO).												
		100 %																	
3	>4.00	100 %																	
		100 %																	
4					M1	3.50-3.70													

FIN DE SONDEO A 4.00 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO N° 1

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:



UBICACIÓN



CAJA N° 1 DE 0.00 A 2.40 m.



CAJA N° 2 DE 2.40 A 4.00 m. Final de sondeo.



FICHA DE SONDEO

SONDEO N° 2

COTA:

FECHA: 22/11/2022

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SUPERVISOR:

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	φ (mm)	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR				ALTERACIÓN COLOR				PERMEABIL. APARENTE				NIVEL FREAT.						
				TIPO	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4		3	2	1			
1 2 3 4	1.10	100 %	113				<p>RELLENO: MEZCLA DE ARENA ARCILLA MARRÓN CON ALGO DE GRAVA.</p> <p>SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO MEDIO CON ALGO DE ARCILLA MARRÓN-OCRE.DENSA.</p> <p>DISMINUYE TAMAÑO DE GRANO (ARENA FINA). AUMENTA EL CONTENIDO EN ARCILLA (BASTANTE).</p>																			
				M1	3.20-3.50																					

FIN DE SONDEO A 4.80 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES Nº 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO Nº 2

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:



UBICACIÓN



CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.40 m.



CAJA Nº 2 DE 2.40 A 4.80 m. Final de sondeo.



FICHA DE SONDEO

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO N° 3

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	φ (mm)	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR			ALTERACIÓN COLOR			PERMEABIL. APARENTE			NIVEL FREAT.
				TIPO	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2	
1	0.30	100 %	113				SUELO VEGETAL: ARENA ARCILLOSA NEGRA Y RESTOS VEGETALES.										
	0.90						RELLENO: MEZCLA DE ARENA Y ARCILLA MARRÓN ROJIZA.										
2	1.60	100 %					SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON ALGO DE ARCILLA MARRÓN-OCRE.DENSA.										
	>8.60	100 %	M1	3.50-3.70	DISMINUYE TAMAÑO DE GRANO (ARENA FINA).												
3		100 %					AUMENTA TAMAÑO DE GRANO (ARENA GRUESA).										
		100 %															
4		100 %															
		100 %															
5		100 %															
		100 %															

FIN DE SONDEO A 5.80 m.



SUPERVISOR:

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE



UBICACIÓN



CAJA N° 1 DE 0.00 A 3.00 m.



CAJA N° 2 DE 3.00 A 5.80 m. Final de sondeo.



FICHA DE SONDEO

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.
PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO N° 4

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	φ (mm)	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR			ALTERACIÓN COLOR			PERMEABIL. APARENTE			NIVEL FREAT.			
				TIPO	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2		1	5	4
1	0.10	100 %	113				HORMIGÓN.													
		100 %					RELLENO: MEZCLA DE ARENA ARCILLA MARRÓN CON ALGO DE GRAVA Y RESTOS DE LADRILLOS.													
	2.10	100 %					DESAPARECEN RESTOS CERÁMICOS. APARECEN GRAVAS.													
		100 %																		
2	2.20	100 %					SUBSTRATO MIOCENO:													
		100 %					ARENA DE GRANO MEDIO-GRUESO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN-OCRE.DENSA.													
3	>2.40	100 %			M1	3.20-3.50														
		100 %					DISMINUYE EL CONTENIDO EN ARCILLA (ALGO).													
4																				

FIN DE SONDEO A 4.00 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO N° 4

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:



UBICACIÓN



CAJA N° 1 DE 0.00 A 2.40 m.



CAJA N° 2 DE 2.40 A 4.00 m. Final de sondeo.



FICHA DE SONDEO

SONDEO Nº 5

COTA:

FECHA: 22/11/2022

SUPERVISOR:

OBRA: PASEO DE LOS PARQUES Nº 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ϕ (mm)	TOMA DE MUESTRAS		COLUMNA LITOLÓGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR				ALTERACIÓN COLOR				PERMEABIL. APARENTE				NIVEL FREAT.							
				TIPO	COTAS (m)			5	4	3	2	1	5	4	3	2	1	5	4		3	2	1				
1 2 3 4	0.60	100 %	113				<p>RELLENO: MEZCLA DE ARENA ARCILLA MARRÓN CON ALGO DE GRAVA.</p> <p>SUBSTRATO MIOCENO: ARENA DE GRANO FINO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN-OCRE.DENSA. AUMENTA EL CONTENIDO EN ARCILLA (ARCILLOSA).</p> <p>AUMENTA TAMAÑO DE GRANO (ARENA GRUESA). DISMINUYE EL CONTENIDO EN ARCILLA (ALGO).</p> <p>ARCILLA ARENOSA MARRÓN-OCRE.</p>																				
	0.60																										
	>4.20																										
				M1	3.50-3.70																						

FIN DE SONDEO A 4.80 m.



OBRA: PASEO DE LOS PARQUES N° 28.
ALCOBENDAS. MADRID.

PETICIONARIO: EL ENCINAR NORTE

SONDEO N° 5

COTA:

FECHA: 22/11/2022

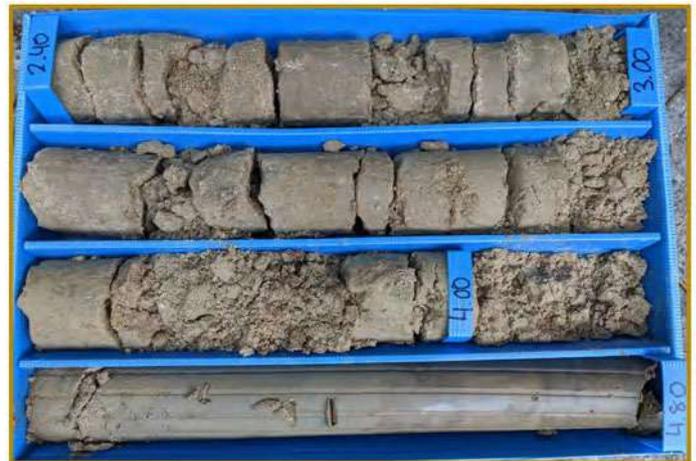
SUPERVISOR:



UBICACIÓN



CAJA N° 1 DE 0.00 A 2.40 m.



CAJA N° 2 DE 2.40 A 4.80 m. Final de sondeo.

ANEXO 6. RESULTADOS ANÁLISIS AÑO 2022.

BIOTOPO CONSULTORES S.L.
A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas Padi
C/ Las Pozas nº 181. Local 31
28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 18-Nov-2022

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2022180022/1
Su número de proyecto	PASEO DE LOS PARQUES 28
Su nombre de proyecto	EL ENCINAR
Su número de pedido	
Muestras recibidas el	15-Nov-2022

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente.
Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:

Fecha:

Nombre:

Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

Atentamente,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Jefe de laboratorio

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido
 Tomamuestras

Número de certificado/versión 2022180022/1
 Fecha de inicio 16-Nov-2022
 Fecha de finalización 18-Nov-2022
 Fecha de informe 18-Nov-2022/15:05
 Anexo A, C, D
 Página 1/1

Análisis	Unidad	1	2
Características			
Q Materia seca	% (m/m)	86.4	87.8
Hidrocarburos Monoaromáticos			
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050
Q m, p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25
Hidrocarburos de petróleo			
EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	5.7
EPH C12-C16	mg/kg ms	5.0	31
EPH C16-C21	mg/kg ms	6.8	30
EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12
EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0
EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0
Q EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	77
Cromatograma de aceite (GC)			Ver anexo

No. Su descripción de muestra

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	M1	Suelo. Sedimento	13226197
2	M2	Suelo. Sedimento	13226198

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
 R: AP04 análisis acreditado
 S: AS SIKB análisis acreditado
 V: VLAREL análisis acreditado
 W: prueba reconocida en la región Valona

Iniciales
 Coord. de proy.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
 Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (A) con información de la submuestra especificada sobre el certificado de análisis 2022180022/1

Página 1/1

Nº muestra	Su descripción de muestra			Su descripción de muestra	
	Código de barras	Identificación	De (m)A (m)		
13226197	M1				
0520273153	D1	350	360	11-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520273180	D1	350	360	11-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
13226198	M2				
0520273178	D2	560	570	11-Nov-2022	ARCILLA ARENOSA
0520273174	D2	560	570	11-Nov-2022	ARCILLA ARENOSA



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (C) con referencias de métodos sobre el certificado de análisis 2022180022/1

Análisis	Método	Técnica	Referencia de método
Características			
Peso en seco	W0104	Gravimetría	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
Hidrocarburos Monoaromáticos			
Aromáticos (BTEX)	W0254	HS-GC/MS	NEN-EN-ISO 22155
Hidrocarburos de petróleo			
EPH (C10-C40)	W0202	GC/FID	NEN-EN-ISO 16703
Cromatograma de TPH (GC)	W0202	GC/FID	NEN-EN-ISO 16703

Más información sobre los métodos aplicados, así como sobre la clasificación de la precisión, se ha incluido en nuestro suplemento: "Especificación de métodos de análisis", versión abril de 2022.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (D) observaciones sobre la toma de muestras y los plazos de conservación. 2022180022/1

Página 1/1

Las directrices generales establecidas para la conservación y/o almacenamiento de las muestras se han excedido para los parámetros y muestras que se indican a continuación.

Análisis

Nº muestra

Se han excedido los siguientes requisitos de conservación de las muestras.

Fracción volátil

13226197

13226198



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2022180022/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Anexo informativo

A continuación, se presenta la incertidumbre de medición calculada para las determinaciones individuales realizadas. La incertidumbre de medición (MU) representa el intervalo dentro del cual se espera que el valor obtenido con el método aplicado tenga una certeza del 95%.

Este intervalo de confianza se denomina "incertidumbre de medición extendida" (U) y se expresa en porcentaje (Urel). El principio de la determinación de la MU se ha establecido de acuerdo con la norma NVN-ENV 13005 para un conjunto de muestras similares, de acuerdo con el método descrito en la norma NEN 7779.

La MU se aplica entonces al conjunto de resultados de medición, no per se para cada resultado de medición individual, pero se asigna a cada resultado.

Los valores se calculan de acuerdo con la fórmula más habitual:

$$Urel = 2 * \sqrt{(VCRw^2 + drel^2)}$$

donde,

VCRw = coeficiente de variación de reproducibilidad intralaboratorio.

drel (%) = desviación sistemática.

Nota 1: La influencia de la heterogeneidad de la muestra en la U no se puede determinar de forma general; su posible influencia no se incluye en los valores reportados a continuación.

Se ha establecido la MU para operaciones de muestreo acreditadas / reconocidas para Eurofins Analytico, de acuerdo con las normas NEN7776 y CMA / 6 / B-WAC / VI / A / 002.

Urela (%) = Urel de análisis.

Urelb (%) = Urel de muestreo.

$$Urel\ a + b = \sqrt{(análisis\ de\ Urel)^2 + (muestreo\ de\ Urel)^2}$$

Análisis	Cas#	L0Q	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
Matriz especificada: Suelo, Sedimento						
Características						
Materia seca		0.1 % (m/m)	0.90	2.1		
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Benceno	00071-43-2	0.05 mg/kg ms	2.0	13		
Tolueno	00108-88-3	0.05 mg/kg ms	4.0	19		
Etilbenceno	00100-41-4	0.05 mg/kg ms	5.0	20		
o-Xileno		0.05 mg/kg ms	1.4	16		
m, p-Xileno		0.05 mg/kg ms	1.4	16		
Xilenos (sum)	1330-20-7	mg/kg ms	1.4	16		
BTEX (suma)		mg/kg ms	3.0	17		
Hidrocarburos de petróleo						
EPH C10-C12		3 mg/kg ms		19		
EPH C12-C16		5 mg/kg ms		16		
EPH C16-C21		6 mg/kg ms		11		
EPH C21-C30		12 mg/kg ms		15		



Número de certificado/versión 2022180022/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Página 2/2

Análisis	Cas#	L00	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
EPH C30-C35		6 mg/kg ms			18	
EPH C35-C40		6 mg/kg ms			25	
EPH total C10-C40		38 mg/kg ms	2.6		11	



Eurofins Analytico B.V.

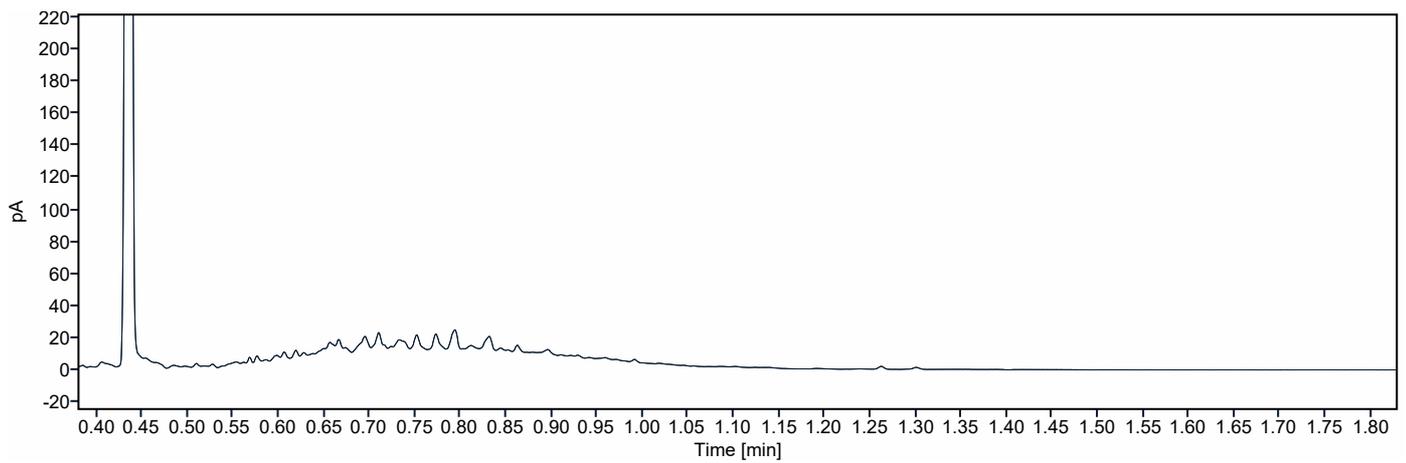
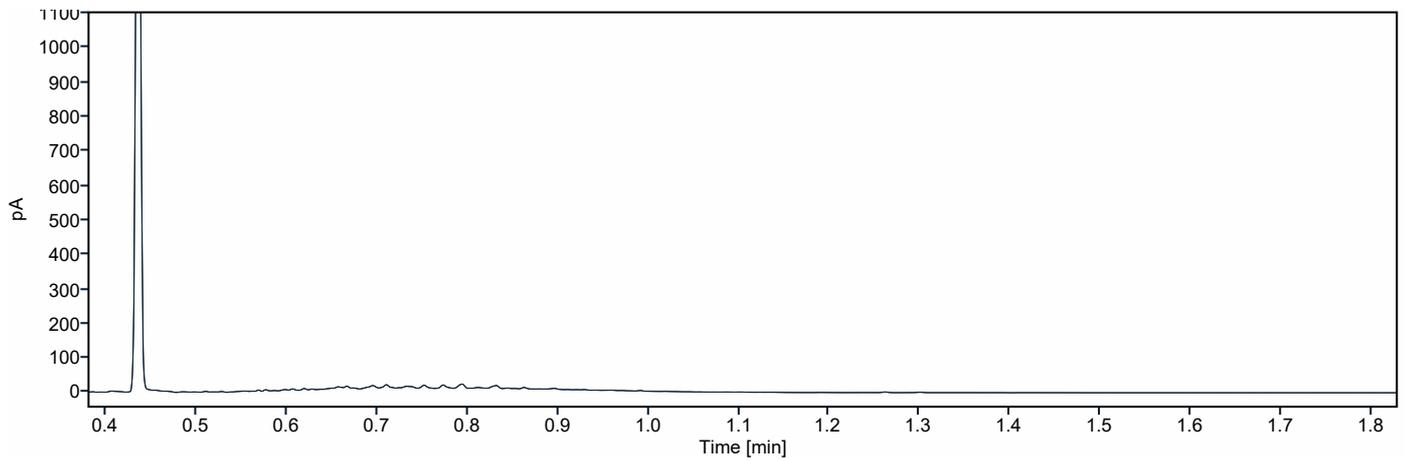
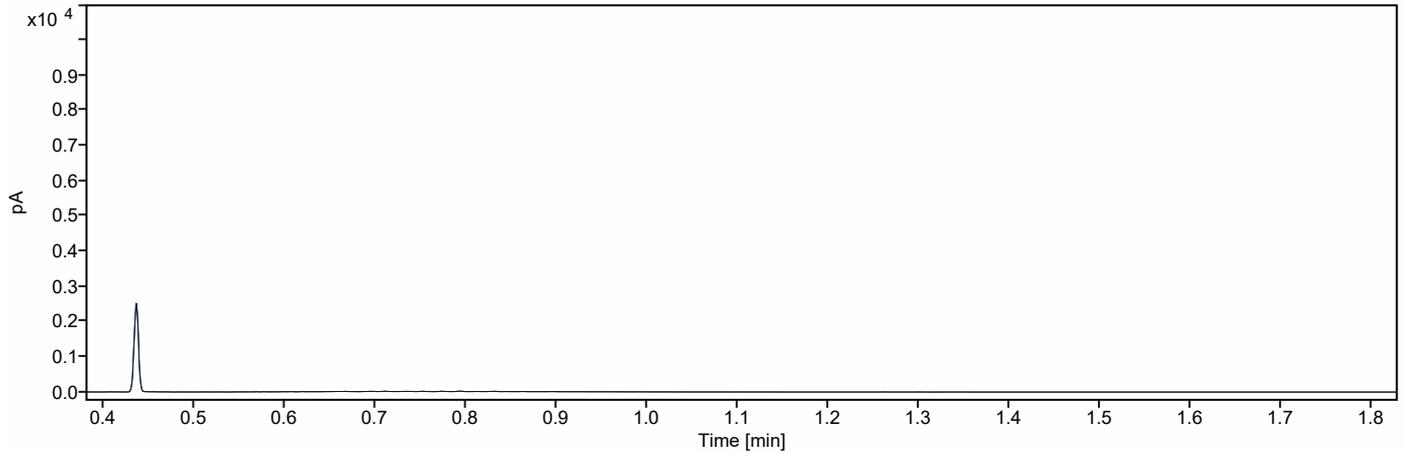
Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 13226198
Certificate no.: 2022180022
Sample description.: M2

V



BIOTOPO CONSULTORES S.L.
A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas Padi
C/ Las Pozas nº 181. Local 31
28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 01-Dec-2022

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2022184078/1
Su número de proyecto	PASEO DE LOS PARQUES 28
Su nombre de proyecto	EL ENCINAR
Su número de pedido	
Muestras recibidas el	22-Nov-2022

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente.
Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:

Fecha:

Nombre:

Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

Atentamente,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Jefe de laboratorio

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido
 Tomamuestras

Número de certificado/versión 2022184078/1
 Fecha de inicio 24-Nov-2022
 Fecha de finalización 01-Dec-2022
 Fecha de informe 01-Dec-2022/16:38
 Anexo A, C, D
 Página 1/2

Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
Características						
Q Materia seca	% (m/m)	88.5	90.3	88.3	87.7	90.6
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
Hidrocarburos de petróleo						
EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12	<12	<12	<12
EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Q EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	<38	<38	<38	<38

No. Su descripción de muestra

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	S1-M1	Suelo, Sedimento	13240689
2	S2-M1	Suelo, Sedimento	13240690
3	S3-M1	Suelo, Sedimento	13240691
4	S3-M2	Suelo, Sedimento	13240692
5	S4-M1	Suelo, Sedimento	13240693

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)

R: AP04 análisis acreditado

S: AS SIKB análisis acreditado

V: VLAREL análisis acreditado

W: prueba reconocida en la región Valona

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido
 Tomamuestras

Número de certificado/versión 2022184078/1
 Fecha de inicio 24-Nov-2022
 Fecha de finalización 01-Dec-2022
 Fecha de informe 01-Dec-2022/16:38
 Anexo A, C, D
 Página 2/2

Análisis	Unidad	δ
Características		
Q Materia seca	% (m/m)	90.9
Hidrocarburos Monoaromáticos		
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050
Q m, p-Xileno	mg/kg ms	<0.050
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25
Hidrocarburos de petróleo		
EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0
EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0
EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0
EPH C21-C30	mg/kg ms	<12
EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0
EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0
Q EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38

No. Su descripción de muestra

6 S5-M1

Matriz especificada

Suelo. Sedimento

Nº muestra

13240694

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
 R: AP04 análisis acreditado
 S: AS SIKB análisis acreditado
 V: VLAREL análisis acreditado
 W: prueba reconocida en la región Valona

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Iniciales
 Coord. de proy.





Anexo (A) con información de la submuestra especificada sobre el certificado de análisis 2022184078/1

Página 1/1

Nº muestra	Su descripción de muestra			Su fecha de muestreo	Su descripción de muestra
	Código de barras	Identificación	De (m)A (m)		
13240689	S1-M1			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520273186	S1	350	370		
13240690	S2-M1			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520174841	S2	320	350		
13240691	S3-M1			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520273151	S3	350	370		
13240692	S3-M2			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520273155	S3	560	580		
13240693	S4-M1			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520273185	S4	320	350		
13240694	S5-M1			22-Nov-2022	ARENA ARCILLOSA
0520177005	S5	350	370		



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (C) con referencias de métodos sobre el certificado de análisis 2022184078/1

Análisis	Método	Técnica	Referencia de método
Características			
Peso en seco	W0104	Gravimetría	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
Hidrocarburos Monoaromáticos			
Aromáticos (BTEX)	W0254	HS-GC/MS	NEN-EN-ISO 22155
Hidrocarburos de petróleo			
EPH (C10-C40)	W0202	GC/FID	NEN-EN-ISO 16703

Más información sobre los métodos aplicados, así como sobre la clasificación de la precisión, se ha incluido en nuestro suplemento: "Especificación de métodos de análisis", versión abril de 2022.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (D) observaciones sobre la toma de muestras y los plazos de conservación. 2022184078/1

Página 1/1

Las directrices generales establecidas para la conservación y/o almacenamiento de las muestras se han excedido para los parámetros y muestras que se indican a continuación.

Análisis

Nº muestra

Se han excedido los siguientes requisitos de conservación de las muestras.

Pretratamiento TPH

13240689

13240690

13240692

13240693

13240694



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2022184078/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Anexo informativo

A continuación, se presenta la incertidumbre de medición calculada para las determinaciones individuales realizadas. La incertidumbre de medición (MU) representa el intervalo dentro del cual se espera que el valor obtenido con el método aplicado tenga una certeza del 95%.

Este intervalo de confianza se denomina "incertidumbre de medición extendida" (U) y se expresa en porcentaje (Urel). El principio de la determinación de la MU se ha establecido de acuerdo con la norma NVN-ENV 13005 para un conjunto de muestras similares, de acuerdo con el método descrito en la norma NEN 7779.

La MU se aplica entonces al conjunto de resultados de medición, no per se para cada resultado de medición individual, pero se asigna a cada resultado.

Los valores se calculan de acuerdo con la fórmula más habitual:

$$Urel = 2 * \sqrt{(VCRw^2 + drel^2)}$$

donde,

VCRw = coeficiente de variación de reproducibilidad intralaboratorio.

drel (%) = desviación sistemática.

Nota 1: La influencia de la heterogeneidad de la muestra en la U no se puede determinar de forma general; su posible influencia no se incluye en los valores reportados a continuación.

Se ha establecido la MU para operaciones de muestreo acreditadas / reconocidas para Eurofins Analytico, de acuerdo con las normas NEN7776 y CMA / 6 / B-WAC / VI / A / 002.

Urela (%) = Urel de análisis.

Urelb (%) = Urel de muestreo.

$$Urel a + b = \sqrt{(análisis de Urel)^2 + (muestreo de Urel)^2}$$

Análisis	Cas#	L0Q	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
Matriz especificada: Suelo, Sedimento						
Características						
Materia seca		0.1 % (m/m)	0.90	2.1		
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Benceno	00071-43-2	0.05 mg/ka ms	2.0	13		
Tolueno	00108-88-3	0.05 mg/ka ms	4.0	19		
Etilbenceno	00100-41-4	0.05 mg/ka ms	5.0	20		
o-Xileno		0.05 mg/ka ms	1.4	16		
m, p-Xileno		0.05 mg/ka ms	1.4	16		
Xilenos (sum)	1330-20-7	mg/ka ms	1.4	16		
BTEX (suma)		ma/ka ms	3.0	17		
Hidrocarburos de petróleo						
EPH C10-C12		3 ma/ka ms				19
EPH C12-C16		5 mg/ka ms				16
EPH C16-C21		6 mg/ka ms				11
EPH C21-C30		12 ma/ka ms				15



Número de certificado/versión 2022184078/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Página 2/2

Análisis	Cas#	L00	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
EPH C30-C35		6 mg/kg ms			18	
EPH C35-C40		6 mg/kg ms			25	
EPH total C10-C40		38 mg/kg ms	2.6		11	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

BIOTOPO CONSULTORES S.L.
A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas Padi
C/ Las Pozas nº 181. Local 31
28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 05-Dec-2022

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2022184034/1
Su número de proyecto	PASEO DE LOS PARQUES 28
Su nombre de proyecto	EL ENCINAR
Su número de pedido	
Muestras recibidas el	15-Nov-2022

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente.
Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:

Fecha:

Nombre:

Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

Atentamente,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Jefe de laboratorio

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Certificado de análisis

Su número de proyecto PASEO DE LOS PAROUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido
 Tomamuestras

Número de certificado/versión 2022184034/1
 Fecha de inicio 23-Nov-2022
 Fecha de finalización 05-Dec-2022
 Fecha de informe 05-Dec-2022/12:09
 Anexo A, C, D
 Página 1/1

Análisis	Unidad	1
Características		
Q Materia seca	% (m/m)	88.2
Caracterización de aceite		
Q Alifáticos C10 - C12	mg/kg ms	<2.0
Q Alifáticos C12 - C16	mg/kg ms	<8.0
Q Alifáticos C16 - C21	mg/kg ms	<8.0
Q Alifáticos C21 - C35	mg/kg ms	<12
Q Total Alifáticos (C10-C35)	mg/kg ms	<25.0
Q Aromáticos C10 - C12	mg/kg ms	<2.0
Q Aromáticos C12 - C16	mg/kg ms	<8.0
Q Aromáticos C16 - C21	mg/kg ms	<8.0
Q Aromáticos C21 - C35	mg/kg ms	<12
Q Total Aromáticos C10 - C35	mg/kg ms	<25.0
Q EPH (C10-C35)	mg/kg ms	<50
Q Alifáticos C5 - C6	mg/kg ms	<2.0
Q Alifáticos C6 - C8	mg/kg ms	<2.0
Q Alifáticos C8 - C10	mg/kg ms	<2.0
Q Total Vol. Alifáticos C5 - C10	mg/kg ms	<6.0
Q Suma aromáticos C6 - C8	mg/kg ms	<2.0
Q Suma aromáticos C8 - C10	mg/kg ms	<6.0
Q Total Aromáticos Vol. C6 - C10	mg/kg ms	<8.0

No. Su descripción de muestra

1 M2

Matriz especificada

Suelo. Sedimento

Nº muestra

13240560

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
 R: RP04 análisis acreditado
 S: RS SIKB análisis acreditado
 V: VLAREL análisis acreditado
 W: prueba reconocida en la región Valona

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Iniciales
 Coord. de proy.

BT




Anexo (A) con información de la submuestra especificada sobre el certificado de análisis 2022184034/1

Nº muestra	Su descripción de muestra			Su descripción de muestra
	Código de barras	Identificación	De (m)A (m)	
13240560	M2			
0520273178	D2	560	570	11-Nov-2022
0520273174	D2	560	570	11-Nov-2022



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (C) con referencias de métodos sobre el certificado de análisis 2022184034/1

Análisis	Método	Técnica	Referencia de método
Características			
Peso en seco	W0104	Gravimetría	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
Caracterización de aceite			
THP alifático-aromático C10-C35	W6261	HS-GC-FID/MS	Método interno
Caracterización de aceite (C5-C10)	W0254	HS-GC/MS	EN-ISO 16558-1

Más información sobre los métodos aplicados, así como sobre la clasificación de la precisión, se ha incluido en nuestro suplemento: "Especificación de métodos de análisis", versión abril de 2022.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).



Anexo (D) observaciones sobre la toma de muestras y los plazos de conservación. 2022184034/1

Página 1/1

Las directrices generales establecidas para la conservación y/o almacenamiento de las muestras se han excedido para los parámetros y muestras que se indican a continuación.

Análisis

Nº muestra

Se han excedido los siguientes requisitos de conservación de las muestras.

Fracción volátil

13240560



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2022184034/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Anexo informativo

A continuación, se presenta la incertidumbre de medición calculada para las determinaciones individuales realizadas. La incertidumbre de medición (MU) representa el intervalo dentro del cual se espera que el valor obtenido con el método aplicado tenga una certeza del 95%.

Este intervalo de confianza se denomina "incertidumbre de medición extendida" (U) y se expresa en porcentaje (Urel). El principio de la determinación de la MU se ha establecido de acuerdo con la norma NVN-ENV 13005 para un conjunto de muestras similares, de acuerdo con el método descrito en la norma NEN 7779.

La MU se aplica entonces al conjunto de resultados de medición, no per se para cada resultado de medición individual, pero se asigna a cada resultado.

Los valores se calculan de acuerdo con la fórmula más habitual:

$$Urel = 2 * \sqrt{(VCRw^2 + drel^2)}$$

donde,

VCRw = coeficiente de variación de reproducibilidad intralaboratorio.

drel (%) = desviación sistemática.

Nota 1: La influencia de la heterogeneidad de la muestra en la U no se puede determinar de forma general; su posible influencia no se incluye en los valores reportados a continuación.

Se ha establecido la MU para operaciones de muestreo acreditadas / reconocidas para Eurofins Analytico, de acuerdo con las normas NEN7776 y CMA / 6 / B-WAC / VI / A / 002.

Urela (%) = Urel de análisis.

Urelb (%) = Urel de muestreo.

$$Urel\ a + b = \sqrt{(análisis\ de\ Urel)^2 + (muestreo\ de\ Urel)^2}$$

Análisis	Cas#	L0Q	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
----------	------	-----	----------	------------	-----------	-------------

Matriz especificada: Suelo, Sedimento

Características

Materia seca	0.1 % (m/m)	0.90	2.1
--------------	-------------	------	-----

Caracterización de aceite

Alifáticos C5 - C6	2 mg/kg ms	-4.5	18
Alifáticos C6 - C8	2 mg/kg ms	-5.5	36
Alifáticos C8 - C10	2 mg/kg ms	-6.0	40
Total Vol. Alifáticos C5 - C10	6 mg/kg ms	-5.3	33
Suma aromáticos C6 - C8	2 mg/kg ms	-1.3	15
Suma aromáticos C8 - C10	6 mg/kg ms	-4.0	15
Total Aromáticos Vol. C6 - C10	8 mg/kg ms	-3.1	15
Alifáticos C10 - C12	2 mg/kg ms	-4.2	15
Alifáticos C12 - C16	8 mg/kg ms	-0.80	12
Alifáticos C16 - C21	8 mg/kg ms	-0.55	9.1
Alifáticos C21 - C35	12 mg/kg ms	-2.2	9.4
Total Alifáticos (C10-C35)	25 mg/kg ms	-1.7	9.2
Aromáticos C10 - C12	2 mg/kg ms	1.8	18



Número de certificado/versión 2022184034/1
 Su número de proyecto PASEO DE LOS PARQUES 28
 Su nombre de proyecto EL ENCINAR
 Su número de pedido

Análisis	Cas#	L00	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
Aromáticos C12 - C16		8 mg/kg ms	-1.4		13	
Aromáticos C16 - C21		8 mg/kg ms	-5.5		18	
Aromáticos C21 - C35		12 mg/kg ms	0.30		12	
Total Aromáticos C10 - C35		25 mg/kg ms	-1.8		11	
EPH (C10-C35)		50 mg/kg ms	-1.6		54	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KvK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

ANEXO 6. RESULTADOS ANÁLISIS DE RIESGOS.

ANEXO 6.1. PARÁMETROS FÍSICO-QUÍMICOS CDI.

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECCIONADOS

Datos de propiedades físicas

Compuesto	Número CAS	Tipo	Peso molecular (g/mol)		Solubilidad acuosa (@ 20 - 25 C) (mg/L)		Límite calculado de saturación del suelo (mg/kg)	Presión de vapor (@ 20 - 25 C) (mm Hg)		Constante de Henry (@ 20 - 25 C) (-)		log (Koc) o log (Kd) (@ 20 - 25 C) log(L/kg)		
				TPH		TPH			TPH		TPH		Koc	TPH
TPH - Alif >C05-C06	T-al0506	OT	81	TPH	36	TPH	7,73E+04	2,66E+02	TPH	3,25E+01	TPH	2,90E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C06-C08	T-al0608	OT	81	TPH	36	TPH	7,73E+04	2,66E+02	TPH	3,25E+01	TPH	2,90E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C08-C10	T-al0810	OT	130	TPH	0,43	TPH	3,67E+04	4,79E+00	TPH	7,85E+01	TPH	4,50E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C10-C12	T-al1012	OT	160	TPH	0,034	TPH	2,31E+04	4,79E-01	TPH	1,22E+02	TPH	5,40E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C12-C16	T-al1216	OT	200	TPH	0,00076	TPH	1,03E+04	3,65E-02	TPH	5,21E+02	TPH	6,70E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C16-C21	T-al1621	OT	270	TPH	0,000025	TPH	4,26E+03	8,36E-04	TPH	4,90E+03	TPH	8,80E+00	Koc	TPH
TPH - Alif >C21-C34	T-al2134	OT	400	-	0,000025	-	4,26E+03	3,34E-07	-	7,26E+03	-	8,80E+00	Koc	-
TPH - Arom >C05-C07	T-ar0507	OT	78	TPH	1800	TPH	3,86E+05	9,88E+01	TPH	2,32E-01	TPH	1,90E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C07-C08	T-ar0708	OT	92	TPH	520	TPH	3,53E+05	2,89E+01	TPH	2,77E-01	TPH	2,40E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C08-C10	T-ar0810	OT	120	TPH	65	TPH	2,78E+05	4,79E+00	TPH	4,80E-01	TPH	3,20E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C10-C12	T-ar1012	OT	130	TPH	25	TPH	1,70E+05	4,79E-01	TPH	1,35E-01	TPH	3,40E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C12-C16	T-ar1216	OT	150	TPH	5,8	TPH	7,85E+04	3,65E-02	TPH	5,12E-02	TPH	3,70E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C16-C21	T-ar1621	OT	190	TPH	0,65	TPH	2,78E+04	8,36E-04	TPH	1,33E-02	TPH	4,20E+00	Koc	TPH
TPH - Arom >C21-C35	T-ar2134	OT	240	TPH	0,0066	TPH	2,24E+03	3,34E-07	TPH	6,60E-04	TPH	5,10E+00	Koc	TPH

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Datos sobre propiedades físicas

Compuesto	Kd de inorgánicos específico según pH						log(Kow) (@ 20 - 25 C) log(L/kg)	Coeficientes de difusión			
	Columna de suelo superficial			Acuífero				aire (cm ² /s)	agua (cm ² /s)		
	pendiente de curva	ordenada al origen	logKd_pH (L/kg)	pendiente de curva	ordenada al origen	logKd_pH (L/kg)					
TPH - Alif >C05-C06	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C06-C08	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Alif >C21-C34	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	-	1,00E-05	-
TPH - Arom >C05-C07	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C07-C08	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH
TPH - Arom >C21-C35	-	-	-	-	-	-	-	1,00E-01	TPH	1,00E-05	TPH

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF
 Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
 Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
 Fecha: 12_2022
 Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Parámetros misceláneos														
Compuesto	Límites de detección analítica			Tiempo de vida media (Degradación de primer orden)			Factor de biotransferencia de suelo a vegetación			Factor de biodisponibilidad relativa	Factor calculado de concentración		Factor d bioconcentr	
	agua subterránea (mg/L)		suelo (mg/kg)	saturado (días)	no saturado (días)		en hojas (-)	en raíces (-)			en hojas (mg/kg)/(mg/L)	en raíces (mg/kg)/(mg/L)		
TPH - Alif >C05-C06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	82
TPH - Alif >C06-C08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	82
TPH - Alif >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	990
TPH - Alif >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	4200
TPH - Alif >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	35000
TPH - Alif >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	890000
TPH - Alif >C21-C34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	890000
TPH - Arom >C05-C07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	9
TPH - Arom >C07-C08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	18
TPH - Arom >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	59
TPH - Arom >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	100
TPH - Arom >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	230
TPH - Arom >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	790
TPH - Arom >C21-C35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00E+00	TX11	-	-	10000

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

		Exposición dérmica					
		Datos de permeabilidad dérmica del agua					
Compuesto	Exposición	Coef. de permeabilidad dérmica (cm/hr)	Lapso de retraso para exposición dérmica (hr)	Tiempo crítico para la exposición (hr)	Contr. Relativa del coef. de permeab. dérmica	Factor calculado de absorción agua/piel	
TPH - Alif >C05-C06	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C06-C08	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C08-C10	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C10-C12	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C12-C16	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C16-C21	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C21-C34	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C05-C07	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C07-C08	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C08-C10	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C10-C12	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C12-C16	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C16-C21	LY	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C21-C35	LY	-	-	-	-	-	-

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Compuesto	Factor calculado de absorción dérmica relativa	Fracción de absorción		
		dérmica (-)	gastrointestinal (-)	
TPH - Alif >C05-C06	0	0	0,8	TX11
TPH - Alif >C06-C08	0	0	0,8	TX11
TPH - Alif >C08-C10	0	0	0,8	TX11
TPH - Alif >C10-C12	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Alif >C12-C16	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Alif >C16-C21	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Alif >C21-C34	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Arom >C05-C07	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Arom >C07-C08	0	0	0,97	TX11
TPH - Arom >C08-C10	0	0	0,8	TX11
TPH - Arom >C10-C12	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Arom >C12-C16	0,2	0,1	0,5	TX11
TPH - Arom >C16-C21	0,146067416	0,13	0,89	TX11
TPH - Arom >C21-C35	0,146067416	0,13	0,89	TX11

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Compuesto	Estándares legales			
	Nivel máximo de contaminante (MCL) (mg/L)		Criterio Time-Weighted Average (TWA) en el ambiente laboral (mg/m ³)	
TPH - Alif >C05-C06	-	-	-	-
TPH - Alif >C06-C08	-	-	-	-
TPH - Alif >C08-C10	-	-	-	-
TPH - Alif >C10-C12	-	-	-	-
TPH - Alif >C12-C16	-	-	-	-
TPH - Alif >C16-C21	-	-	-	-
TPH - Alif >C21-C34	-	-	-	-
TPH - Arom >C05-C07	-	-	-	-
TPH - Arom >C07-C08	-	-	-	-
TPH - Arom >C08-C10	-	-	-	-
TPH - Arom >C10-C12	-	-	-	-
TPH - Arom >C12-C16	-	-	-	-
TPH - Arom >C16-C21	-	-	-	-
TPH - Arom >C21-C35	-	-	-	-

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Estándares legales									
Compuesto	Criterios de calidad para las aguas superficiales								
	Protección de la vida acuática			Protección de la salud humana					
	en aguas dulces (mg/L)	en ambientes marinos (mg/L)	Ingesta y peces de agua dulce (mg/L)	Ingesta y peces de agua dulce (mg/L)		Peces de agua dulce (mg/L)		Peces de agua salada (mg/L)	
TPH - Alif >C05-C06	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C06-C08	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C21-C34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C05-C07	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C07-C08	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C08-C10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C10-C12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C12-C16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C16-C21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C21-C35	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

PARAMETROS QUIMICOS PARA CDI SELECC

Parámetros sobre toxicidad												
Compuesto	RfD ó TDSI oral (mg/kg/día)		RfD ó TDSI dérmico (mg/kg/día)		RfC ó TCA equivalente inhalación (mg/m3)		Factor de pendiente equivalente oral 1/(mg/kg/día)		Factor de pendiente equivalente dérmico 1/(mg/kg/día)		Factor Unitario equivalente de riesgo por inhalación 1/(µg/m3)	
TPH - Alif >C05-C06	0,06	TX11	0,06	D2	18	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C06-C08	0,06	TX11	0,06	D2	18	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C08-C10	0,1	TX11	0,1	D2	0,5	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C10-C12	0,1	TX11	0,1	D2	0,5	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C12-C16	0,1	TX11	0,1	D2	0,5	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C16-C21	2	TX11	2	D2	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Alif >C21-C34	1,6	TX11	1,6	D2	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C05-C07	0,004	EPA-I	0,004	D2	0,28	EPA-I	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C07-C08	0,1	TX11	0,1	D2	1,9	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C08-C10	0,04	TX11	0,04	D2	0,2	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C10-C12	0,04	TPH	0,04	D2	0,2	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C12-C16	0,04	TPH	0,04	D2	0,2	TX11	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C16-C21	0,03	TPH	0,03	D2	-	-	-	-	-	-	-	-
TPH - Arom >C21-C35	0,03	TPH	0,03	D2	-	-	-	-	-	-	-	-

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAF

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

ANEXO 6.2. DATOS INGRESO RBCA.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

Resumen de parámetros ingresados

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
Fecha: 12_2022

Parámetros de exposición	Residencial				Comercial/Industrial		Definido por el usuario
	Niño*	Adolescente	Adulto	Ajustado por edad**	Adulto	Construcción	
ATc	70	70	70	NA	70	70	-
ATn	6	12	30	NA	25	1	-
BW	15	35	70	NA	70	70	-
ED	6	12	30	NA	25	1	-
t	30	30	30	NA	30	30	-
EF	350	350	350	NA	250	180	-
EFD	350	350	350	NA	250	180	-
IRw	1	1	2	2,5	1	NA	-
IRs	200	200	100	387	50	100	-
SA	2023	2023	3160	4771	3160	3160	-
M	0,5	0,5	0,5	NA	0,5	0,5	-
ETswim	1	3	3	NA	NA	NA	NA
EVswim	12	12	12	NA	NA	NA	NA
IRswim	0,5	0,5	0,05	0,3	NA	NA	NA
SASwim	3500	8100	23000	15680	NA	NA	NA
IRfish	0,025	0,025	0,025	0,053	NA	NA	NA
FRfish	1	1	1	NA	NA	NA	NA
IRvg	0,002	0,002	0,006	2,053	NA	NA	NA
IRabg	0,001	0,001	0,002	0,887	NA	NA	NA
VGbg	0,01	0,01	0,01	NA	NA	NA	NA
VGabg	0,01	0,01	0,01	NA	NA	NA	NA

* = Se usa niño como el receptor para agentes no cancerígenos.

** = La tasa ajustada por edad es un valor efectivo que equivale a los factores de exposición de adultos.

Receptores y rutas de exposición	En sitio	Fuera del sitio 1	Fuera del sitio 2
Agua subterránea:			
Ingestión de agua subterránea	Ninguno	NA	NA
Lixiviación de suelos a ingesta de agua subterránea	Ninguno	NA	NA
Aplicar MCL	No	No	No
Rutas de exposición aplicables a agua superficial:			
Natación	NA	NA	Ninguno
Consumo de pescado	NA	NA	Ninguno
Protección de la vida acuática	NA	NA	Ninguno
Suelo:			
Contacto Directo: Ingestión, Contacto Dérmico, Inhalación	Com./Constr.	NA	NA
Aire exterior:			
Partículas de los suelos superficiales	Ninguno	NA	NA
Volatilización desde los suelos	Comercial	NA	NA
Volatilización desde agua subterránea	Ninguno	NA	NA
Aire interior:			
Volatilización desde los suelos	Comercial	NA	NA
Volatilización desde agua subterránea	Ninguno	NA	NA
Lixiviación de suelo, volatilización desde agua subterránea	Ninguno	NA	NA

Distancia del foco al receptor	En sitio	Fuera del sitio 1	Fuera del sitio 2	(Unidades)
Receptor de agua subterránea	NA	NA	NA	(m)
Receptor por inhalación de aire exterior	0	NA	NA	(m)
Receptor por inhalación de aire interior	0	NA	NA	(m)

Valores aceptables de riesgo para la salud	Individual	Acumulativo
RA Riesgo aceptable (agentes cancerígenos)	1,0E-5	1,0E-5
CPA Cociente de peligro aceptable (riesgo no cancerígeno)	1,0E+0	1,0E+0

Opciones para aplicar modelos	
RBCA tier	Tier 1
Modelo de volatilización a aire exterior	Modelos de suelo superficial y subsuelo: Modelo ASTM
Modelo de volatilización a aire interior	Modelo Johnson & Ettinger
Modelo de lixiviación del suelo	NA
¿Usar el modelo de atenuación del suelo (SAM) para lixiviación?	NA
¿Usar el modelo de desorción con equilibrio dual?	No
¿Aplicar el límite por balance de masa para la volatilización del suelo?	No
Opciones de cálculo para vegetales	NA
Factor de dilución del aire	NA
Factor de atenuación por dilución en agua subterránea	NA

Nota: NA = No aplica

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

Resumen de los parámetros ingresados

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
Fecha: 12_2022

Parámetros para suelo superficial		Valor			Unidades
h_{cap}	Espesor de la zona capilar	NA			(m)
h_v	Espesor de la zona vadosa	NA			(m)
ρ_s	Densidad seca del suelo	1,7			(g/cm ³)
f_{oc}	Fracción de carbono orgánico	2,7			(-)
θ_T	Porosidad total del suelo	0,38			(-)
		<u>franja capilar</u>	<u>zona vadosa</u>	<u>solera</u>	
θ_w	Contenido volumétrico de agua	0,342	0,23	0,12	(-)
θ_a	Contenido volumétrico de aire	0,038	0,15	0,26	(-)
K_{vs}	Conductividad hidráulica vertical	0,864			(cm/d)
K_v	Permeabilidad al vapor	1E-15			(m ²)
L_{gw}	Profundidad hasta el agua subt.	NA			(m)
pH	pH del suelo/agua subterránea	7,2			(-)
W	Longitud del foco paralela al viento	10			(m)
W_{gw}	Longitud del foco paralela al flujo de agua subt.	NA			(m)
L_{ss}	Espesor de suelo superficial afectado	6,5			(m)
A	Área del foco	2025			(m ²)
L_s	Profundidad hasta el tope de suelo afectado	2,5			(m)
L_{base}	Profundidad hasta la base de suelo afectado	5,6			(m)
L_{subs}	Espesor de suelo afectado	3,1			(m)

Parámetros de aire exterior		Valor			Unidades
U_{air}	Velocidad del aire ambiental en la zona de mezcla	2,25			(m/s)
δ_{air}	Altura de la zona de mezcla	2			(m)
Q/C	Inverso de la concentración promedio en el centro del foco	NA			
P_a	Tasa de emisión de partículas en aire	6,9E-14			(g/cm ² /s)
V	Fracción de cubierta vegetal	NA			
U_m	Velocidad anual promedio a 7m	NA			
U_t	Valor umbral de velocidad del aire equivalente a 7m	NA			
F(x)	Función de la velocidad del viento según U_m/U_t	NA			
PEF	Factor de emisión de partículas	1,53333E-12			

Parámetros para edificios		Residencial	Comercial	Unidades
L_b	Proporción volumen/área del edificio	NA	3	(m)
A_b	Área de la solera	NA	200	(m ²)
X_{crk}	Perímetro de la solera	NA	74	(m)
ER	Tasa de intercambio del aire en el edificio	NA	0,00023	(1/s)
L_{crk}	Espesor de la solera	NA	0,15	(m)
Z_{crk}	Profundidad hasta el fondo de la solera	NA	0,15	(m)
η	Fracción agrietada de la solera	NA	0,001	(-)
dP	Presión diferencial interna/externa	NA	0	(g/cm/s ²)
Q_s	Flujo de aire convectivo que atraviesa la placa	NA	0	(m ³ /s)
θ_{wcrack}	Contenido de agua en las grietas	NA	0,12	(-)
θ_{acrack}	Contenido de aire en las grietas	NA	0,26	(-)
BV	Volumen del edificio	NA	NA	(m ³)
w	Ancho del edificio perpendicular al flujo de agua subt.	NA	NA	(m)
L	Largo del edificio paralelo al flujo de agua subt.	NA	NA	(m)
v	Porosidad del suelo en la zona saturada	NA	NA	(-)

Parámetros para aguas subterráneas		Valor			Unidades
δ_{gw}	Profundidad de la zona de mezcla de agua subt.	NA			(m)
I_f	Tasa neta de infiltración de agua subt.	NA			(cm/año)
U_{gw}	Velocidad Darcy de agua subt.	NA			(cm/d)
V_{gw}	Velocidad de filtración de las aguas subt.	NA			(cm/d)
K_s	Conductividad hidráulica saturada	NA			(cm/d)
i	Gradiente del agua subt.	NA			(-)
S_w	Ancho del foco en agua subt.	NA			(m)
S_d	Profundidad del foco en agua subt.	NA			(m)
θ_{eff}	Porosidad efectiva en el acuífero	NA			(-)
f_{oc-sat}	Fracción de carbono orgánico en el acuífero	NA			(-)
pH _{sat}	pH del agua subterránea	NA			(-)
	¿Se consideró biodegradación?	NA			

Parámetros de Transporte		Fuera del sitio 1	Fuera del sitio 2	Fuera del sitio 1	Fuera del sitio 2	Unidades
Transporte lateral en agua subterránea		<u>Ingestión de agua subterránea</u>		<u>Agua subt. a aire interior</u>		
α_x	Dispersividad longitudinal	NA	NA	NA	NA	(m)
α_y	Dispersividad transversal	NA	NA	NA	NA	(m)
α_z	Dispersividad vertical	NA	NA	NA	NA	(m)
Transporte lateral en aire exterior		<u>Suelo - inhal. de aire exterior</u>		<u>Agua subt. - inhal. de aire exterior</u>		
σ_y	Coefficiente de dispersión transversal	NA	NA	NA	NA	(m)
σ_z	Coefficiente de dispersión vertical	NA	NA	NA	NA	(m)
ADF	Factor de dispersión del aire	NA	NA	NA	NA	(-)

Parámetros de Agua Superficial		Fuera del sitio 2			Unidades
Q_{sw}	Caudal de agua superficial	NA			(m ³ /s)
W_{pi}	Ancho de la pluma en la descarga de agua sup.	NA			(m)
δ_{pi}	Espesor de la pluma en la descarga de agua sup.	NA			(m)
DF_{sw}	Factor de dilución agua subt./agua sup.	NA			(-)

Nota: NA = No aplica

Anaranjado = Valor específico al sitio (diferente del valor predefinido actual)

ANEXO 6.3. CÁLCULO ÍNDICE DE RIESGO.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

Línea base de riesgos - Todas las rutas

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
Fecha: 12_2022

RESUMEN DE LÍNEA BASE DE RIESGOS

RUTA DE EXPOSICIÓN	LINEA BASE DE RIESGO CANCERIGENO					LINEA BASE DE EFECTOS TOXICOS				
	Riesgo por cada CDI		Riesgo acumulativo de los CDI		¿Se excede(n) límite(s) de riesgo(s)?	Cociente de peligro por cada CDI		Índice de peligro acumulativo		¿Se excede(n) límite(s) de toxicidad?
	Valor máximo	Riesgo aceptable	Valor total	Riesgo aceptable		Valor máximo	Límite aplicable	Valor total	Límite aplicable	
RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR										
■	NC	1,0E-5	NC	1,0E-5	□	2,7E-4	1,0E+0	5,9E-4	1,0E+0	□
RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR										
■	NC	1,0E-5	NC	1,0E-5	□	4,5E-4	1,0E+0	1,2E-3	1,0E+0	□
RUTAS DE EXPOSICIÓN A SUELO										
■	NC	1,0E-5	NC	1,0E-5	□	5,9E-2	1,0E+0	1,3E-1	1,0E+0	□
RUTAS DE EXPOSICIÓN A AGUA SUBTERRÁNEA										
□	NA	NA	NA	NA	□	NA	NA	NA	NA	□
RUTAS DE EXPOSICIÓN A AGUA SUPERFICIAL										
□	NA	NA	NA	NA	□	NA	NA	NA	NA	□
RUTAS DE EXPOSICIÓN CRÍTICAS (valores máximos generados para las rutas completas)										
	NC	1,0E-5	NC	1,0E-5	□	5,9E-2	1,0E+0	1,3E-1	1,0E+0	□
	Aire exterior		Aire exterior			Suelo		Suelo		

NA = No aplica (ruta inactiva); NC = No calculado

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

1 de 9

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

■ (Marcado si la ruta está completa)

SUELOS SUPERFICIALES (2,5 - 5,6 m):
INHALACIÓN DE VAPORES

Compuestos de Interés	1) Foco del suelo	2) Factor de atenuación natural (m ³ /L)				3) Medio de exposición Aire Exterior: Conc. en PDE (mg/m ³) (1) / (2)			
	Conc. en suelo (mg/kg)	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
		Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA	Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	2,0E+0	2,2E+5				9,2E-6			
TPH - Alif >C06-C08	2,0E+0	2,2E+5				9,2E-6			
TPH - Alif >C08-C10	5,2E+1	8,8E+5				5,9E-5			
TPH - Alif >C10-C12	2,1E+2	2,0E+6				1,1E-4			
TPH - Alif >C12-C16	8,5E+2	4,3E+6				2,0E-4			
TPH - Alif >C16-C21	6,8E+2	1,6E+7				4,3E-5			
TPH - Alif >C21-C34	1,9E+3	1,3E+7				1,5E-4			
TPH - Arom >C05-C07	2,0E+0	8,1E+5				2,5E-6			
TPH - Arom >C07-C08	2,0E+0	1,3E+6				1,5E-6			
TPH - Arom >C08-C10	6,0E+0	2,5E+6				2,4E-6			
TPH - Arom >C10-C12	3,6E+1	6,0E+6				6,0E-6			
TPH - Arom >C12-C16	2,3E+2	1,4E+7				1,7E-5			
TPH - Arom >C16-C21	6,4E+2	4,7E+7				1,4E-5			
TPH - Arom >C21-C35	1,2E+1	4,7E+8				2,5E-8			

NAF = Factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

2 de 9

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

SUELOS SUPERFICIALES (2,5 - 5,6 m):
INHALACIÓN DE VAPORES (cont.)

Compuestos de Interés	4) Factor Multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)				5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)			
	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
	Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA	Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	6,8E-1				6,3E-6			
TPH - Alif >C06-C08	6,8E-1				6,3E-6			
TPH - Alif >C08-C10	6,8E-1				4,1E-5			
TPH - Alif >C10-C12	6,8E-1				7,3E-5			
TPH - Alif >C12-C16	6,8E-1				1,4E-4			
TPH - Alif >C16-C21	6,8E-1				3,0E-5			
TPH - Alif >C21-C34	6,8E-1				1,0E-4			
TPH - Arom >C05-C07	6,8E-1				1,7E-6			
TPH - Arom >C07-C08	6,8E-1				1,0E-6			
TPH - Arom >C08-C10	6,8E-1				1,6E-6			
TPH - Arom >C10-C12	6,8E-1				4,1E-6			
TPH - Arom >C12-C16	6,8E-1				1,2E-5			
TPH - Arom >C16-C21	6,8E-1				9,3E-6			
TPH - Arom >C21-C35	6,8E-1				1,7E-8			

NOTE: AT = Tiempo promedio (días) EF = Frecuencia de exposición (días/año) ED = Duración de la exposición (año)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Fecha: 12_2022

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Nombre de trabajo: IM-191122

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

3 de 9

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

 (Marcado si la ruta está completa)

SUBSUELOS (6,5 - 5,6 m):

INHALACIÓN DE VAPORES

	1) Foco del suelo	2) Factor de atenuación natural (m ³ /L)			3) Medio de la exposición Aire exterior: Conc. en PDE (mg/m ³) (1) / (2)		
	Conc. en suelo (mg/kg)	En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA	En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA
Compuestos de Interés							
TPH - Alif >C05-C06	2,0E+0						
TPH - Alif >C06-C08	2,0E+0						
TPH - Alif >C08-C10	5,2E+1						
TPH - Alif >C10-C12	2,1E+2						
TPH - Alif >C12-C16	8,5E+2						
TPH - Alif >C16-C21	6,8E+2						
TPH - Alif >C21-C34	1,9E+3						
TPH - Arom >C05-C07	2,0E+0						
TPH - Arom >C07-C08	2,0E+0						
TPH - Arom >C08-C10	6,0E+0						
TPH - Arom >C10-C12	3,6E+1						
TPH - Arom >C12-C16	2,3E+2						
TPH - Arom >C16-C21	6,4E+2						
TPH - Arom >C21-C35	1,2E+1						

NOTE: NAF = Factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

SUBSUELOS (6,5 - 5,6 m):
 INHALACIÓN DE VAPORES (cont)

	4) Factor Multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)			5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)		
	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
	Comercial	NA	NA	Comercial	NA	NA
Compuestos de Interés						
TPH - Alif >C05-C06						
TPH - Alif >C06-C08						
TPH - Alif >C08-C10						
TPH - Alif >C10-C12						
TPH - Alif >C12-C16						
TPH - Alif >C16-C21						
TPH - Alif >C21-C34						
TPH - Arom >C05-C07						
TPH - Arom >C07-C08						
TPH - Arom >C08-C10						
TPH - Arom >C10-C12						
TPH - Arom >C12-C16						
TPH - Arom >C16-C21						
TPH - Arom >C21-C35						

AT = Tiempo promedio (días) EF = Frecuencia de exposición (días/año) ED = Duración de la exposición (año)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR (Marcado si la ruta está completa)

AGUA SUBTERRÁNEA INHALACIÓN DE VAPORES	Concentración de la exposición						
	1) Foco del agua subt.	2) Factor de atenuación natural (m ³ /L)			3) Medio de la exposición Aire exterior: Conc. en PDE (mg/m ³) (1) / (2)		
	Concentración en Agua Subterránea (mg/L)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
Compuestos de Interés	None	NA	NA	None	NA	NA	
TPH - Alif >C05-C06							
TPH - Alif >C06-C08							
TPH - Alif >C08-C10							
TPH - Alif >C10-C12							
TPH - Alif >C12-C16							
TPH - Alif >C16-C21							
TPH - Alif >C21-C34							
TPH - Arom >C05-C07							
TPH - Arom >C07-C08							
TPH - Arom >C08-C10							
TPH - Arom >C10-C12							
TPH - Arom >C12-C16							
TPH - Arom >C16-C21							
TPH - Arom >C21-C35							

NOTE: FAN = Factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

AGUA SUBTERRÁNEA
 INHALACIÓN DE VAPORES (cont)

	4) Factor Multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)			5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)		
	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
Compuestos de Interés	None	NA	NA	None	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06						
TPH - Alif >C06-C08						
TPH - Alif >C08-C10						
TPH - Alif >C10-C12						
TPH - Alif >C12-C16						
TPH - Alif >C16-C21						
TPH - Alif >C21-C34						
TPH - Arom >C05-C07						
TPH - Arom >C07-C08						
TPH - Arom >C08-C10						
TPH - Arom >C10-C12						
TPH - Arom >C12-C16						
TPH - Arom >C16-C21						
TPH - Arom >C21-C35						

TP = Tiempo promedio (días) FE = Frecuencia de exposición (días/año) DE = Duración de la exposición (año)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Fecha: 12_2022

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Nombre de trabajo: IM-191122

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

7 de 9

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

EXPOSICIÓN MÁXIMA POR RUTA (mg/m³)
(Máxima concentración promedio de exposición para las rutas de suelo y/o agua subterránea.)

Compuestos de Interés	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
	Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	6,3E-6			
TPH - Alif >C06-C08	6,3E-6			
TPH - Alif >C08-C10	4,1E-5			
TPH - Alif >C10-C12	7,3E-5			
TPH - Alif >C12-C16	1,4E-4			
TPH - Alif >C16-C21	3,0E-5			
TPH - Alif >C21-C34	1,0E-4			
TPH - Arom >C05-C07	1,7E-6			
TPH - Arom >C07-C08	1,0E-6			
TPH - Arom >C08-C10	1,6E-6			
TPH - Arom >C10-C12	4,1E-5			
TPH - Arom >C12-C16	1,2E-5			
TPH - Arom >C16-C21	9,3E-6			
TPH - Arom >C21-C35	1,7E-8			

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
 Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
 Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
 Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICIÓN

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

■ (Marcado si la ruta está completa)

RIESGO CANCERÍGENO

Compuestos de Interés	(1) ¿Es cancerígeno?	(2) Máxima exposición compuestos cancerígenos (mg/m ³)				(3) Factor unitario de riesgo para inhalación (µg/m ³) ⁻¹	(4) Riesgo por cada CDI (2) x (3) x 1000			
		En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)		En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
		Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA		Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C06-C08	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C08-C10	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C10-C12	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C12-C16	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C16-C21	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Alif >C21-C34	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C05-C07	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C07-C08	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C08-C10	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C10-C12	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C12-C16	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C16-C21	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	
TPH - Arom >C21-C35	FALSO	-	-	-	-	-	-	-	-	

Riesgo acumulativo de cáncer =

--	--	--	--

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122



9



EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

9 de 9

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICIÓN

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE EXTERIOR

■ (Marcado si la ruta está completa)

EFECTOS TÓXICOS

Compuestos de Interés	(5) Exposición máxima al compuesto (mg/m ³)			(6) Concentración de referencia para inhalación (mg/m ³)	(7) Cociente de peligro por CDI (5) / (6)				
	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)		Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)		Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
	Comercial	Obrero de la construcción	NA		NA	Comercial	Obrero de la construcción	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	6,3E-6			1,8E+1	3,5E-7				
TPH - Alif >C06-C08	6,3E-6			1,8E+1	3,5E-7				
TPH - Alif >C08-C10	4,1E-5			5,0E-1	8,1E-5				
TPH - Alif >C10-C12	7,3E-5			5,0E-1	1,5E-4				
TPH - Alif >C12-C16	1,4E-4			5,0E-1	2,7E-4				
TPH - Alif >C16-C21	3,0E-5			-					
TPH - Alif >C21-C34	1,0E-4			-					
TPH - Arom >C05-C07	1,7E-6			2,8E-1	6,1E-6				
TPH - Arom >C07-C08	1,0E-6			1,9E+0	5,5E-7				
TPH - Arom >C08-C10	1,6E-6			2,0E-1	8,2E-6				
TPH - Arom >C10-C12	4,1E-6			2,0E-1	2,1E-5				
TPH - Arom >C12-C16	1,2E-5			2,0E-1	5,8E-5				
TPH - Arom >C16-C21	9,3E-6			-					
TPH - Arom >C21-C35	1,7E-8			-					

Índice de peligro acumulativo =

5,9E-4

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.
Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

1 de 8

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR

■ (Marcado si la ruta está completa)

SUELOS EN SITIO (2,5 - 5,6 m):
INTRUSIÓN DIRECTA DE VAPORES A
EDIFICIOS

	1) Foco del suelo	2) Factor de atenuación natural(L/kg)	3) Medio de exposición Aire Interior: Conc. en PDE (mg/m ³) (1) / (2)	4) Factor multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)	5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)
	Conc. en suelo (mg/kg)	En sitio (0 m) Comercial	En sitio (0 m) Comercial	En sitio (0 m) Comercial	En sitio (0 m) Comercial
Compuestos de Interés					
TPH - Alif >C05-C06	2,0E+0	9,6E+3	2,1E-4	6,8E-1	1,4E-4
TPH - Alif >C06-C08	2,0E+0	9,6E+3	2,1E-4	6,8E-1	1,4E-4
TPH - Alif >C08-C10	5,2E+1	1,6E+5	3,3E-4	6,8E-1	2,3E-4
TPH - Alif >C10-C12	2,1E+2	8,1E+5	2,6E-4	6,8E-1	1,8E-4
TPH - Alif >C12-C16	8,5E+2	3,8E+6	2,2E-4	6,8E-1	1,5E-4
TPH - Alif >C16-C21	6,8E+2	5,1E+7	1,3E-5	6,8E-1	9,2E-6
TPH - Alif >C21-C34	1,9E+3	3,4E+7	5,5E-5	6,8E-1	3,8E-5
TPH - Arom >C05-C07	2,0E+0	1,3E+5	1,5E-5	6,8E-1	1,0E-5
TPH - Arom >C07-C08	2,0E+0	3,6E+5	5,6E-6	6,8E-1	3,8E-6
TPH - Arom >C08-C10	6,0E+0	1,3E+6	4,6E-6	6,8E-1	3,2E-6
TPH - Arom >C10-C12	3,6E+1	7,3E+6	4,9E-6	6,8E-1	3,4E-6
TPH - Arom >C12-C16	2,3E+2	3,8E+7	6,0E-6	6,8E-1	4,1E-6
TPH - Arom >C16-C21	6,4E+2	4,7E+8	1,4E-6	6,8E-1	9,4E-7
TPH - Arom >C21-C35	1,2E+1	7,2E+10	1,7E-10	6,8E-1	1,1E-10

AT = Tiempo promedio (días) EF = Frecuencia de exposición (días/año) ED = Duración de la exposición (año) NAF = factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR (Marcado si la ruta está completa)

AGUAS SUBTERRÁNEAS: INTRUSIÓN DE
VAPORES A EDIFICIOS

Concentración de la exposición

	1) Foco del agua subt.	2) Factor de atenuación natural (m ³ /L)			3) Medio de exposición Aire interior: Conc.en PDE (mg/m ³) (1) / (2)		
	Conc. en agua subterránea (mg/L)	En sitio (0 m) Ninguno	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA	En sitio (0 m) Ninguno	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA
Compuestos de Interés							
TPH - Alif >C05-C06							
TPH - Alif >C06-C08							
TPH - Alif >C08-C10							
TPH - Alif >C10-C12							
TPH - Alif >C12-C16							
TPH - Alif >C16-C21							
TPH - Alif >C21-C34							
TPH - Arom >C05-C07							
TPH - Arom >C07-C08							
TPH - Arom >C08-C10							
TPH - Arom >C10-C12							
TPH - Arom >C12-C16							
TPH - Arom >C16-C21							
TPH - Arom >C21-C35							

NAF = factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

3 de 8

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR

AGUAS SUBTERRÁNEAS: INTRUSIÓN DE
VAPORES A EDIFICIOS

	4) Factor multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)			5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)		
	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
Compuestos de Interés	Ninguno	NA	NA	Ninguno	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06						
TPH - Alif >C06-C08						
TPH - Alif >C08-C10						
TPH - Alif >C10-C12						
TPH - Alif >C12-C16						
TPH - Alif >C16-C21						
TPH - Alif >C21-C34						
TPH - Arom >C05-C07						
TPH - Arom >C07-C08						
TPH - Arom >C08-C10						
TPH - Arom >C10-C12						
TPH - Arom >C12-C16						
TPH - Arom >C16-C21						
TPH - Arom >C21-C35						

AT = Tiempo promedio (días) EF = Frecuencia de exposición (días/año) ED = Duración de la exposición (año)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

4 de 8

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR (Marcado si la ruta está completa)

LIXIVIACIÓN DE SUELOS A AGUA SUBTERRÁNEA:

Concentración de la exposición

INTRUSIÓN DE VAPORES A EDIFICIOS

	1) Foco del suelo	2) Factor de atenuación natural (m ³ /L)			3) Medio de la exposición Aire interior: Conc. en PDE (mg/m ³) (1) / (2)		
	Conc.en suelo (mg/kg)	En sitio (0 m) Ninguno	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA	En sitio (0 m) Ninguno	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA
Compuestos de Interés							
TPH - Alif >C05-C06	2,0E+0						
TPH - Alif >C06-C08	2,0E+0						
TPH - Alif >C08-C10	5,2E+1						
TPH - Alif >C10-C12	2,1E+2						
TPH - Alif >C12-C16	8,5E+2						
TPH - Alif >C16-C21	6,8E+2						
TPH - Alif >C21-C34	1,9E+3						
TPH - Arom >C05-C07	2,0E+0						
TPH - Arom >C07-C08	2,0E+0						
TPH - Arom >C08-C10	6,0E+0						
TPH - Arom >C10-C12	3,6E+1						
TPH - Arom >C12-C16	2,3E+2						
TPH - Arom >C16-C21	6,4E+2						
TPH - Arom >C21-C35	1,2E+1						

NAF = factor de atenuación natural PDE = Punto de exposición

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Fecha: 12_2022

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Nombre de trabajo: IM-191122

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

5 de 8

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR

LIXIVIACIÓN DE SUELOS A AGUA SUBTERRÁNEA:

INTRUSIÓN DE VAPORES A EDIFICIOS

	4) Factor Multiplicador de la exposición (EFxED)/(ATx365) (-)			5) Concentración promedio de exposición por inhalación (mg/m ³) (3) X (4)		
	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
Compuestos de Interés	Ninguno	NA	NA	Ninguno	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06						
TPH - Alif >C06-C08						
TPH - Alif >C08-C10						
TPH - Alif >C10-C12						
TPH - Alif >C12-C16						
TPH - Alif >C16-C21						
TPH - Alif >C21-C34						
TPH - Arom >C05-C07						
TPH - Arom >C07-C08						
TPH - Arom >C08-C10						
TPH - Arom >C10-C12						
TPH - Arom >C12-C16						
TPH - Arom >C16-C21						
TPH - Arom >C21-C35						

AT = Tiempo promedio (días) EF = Frecuencia de exposición (días/año) ED = Duración de la exposición (año)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022

Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

6 de 8

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR

EXPOSICIÓN MÁXIMA POR RUTA (mg/m³)*(Máxima concentración promedio de exposición para las rutas de suelo y/o agua subterránea.)*

Compuestos de Interés	En sitio (0 m)	Fuera del sitio 1 (0 m)	Fuera del sitio 2 (0 m)
	Comercial	NA	NA
TPH - Alif >C05-C06	1,4E-4		
TPH - Alif >C06-C08	1,4E-4		
TPH - Alif >C08-C10	2,3E-4		
TPH - Alif >C10-C12	1,8E-4		
TPH - Alif >C12-C16	1,5E-4		
TPH - Alif >C16-C21	9,2E-6		
TPH - Alif >C21-C34	3,8E-5		
TPH - Arom >C05-C07	1,0E-5		
TPH - Arom >C07-C08	3,8E-6		
TPH - Arom >C08-C10	3,2E-6		
TPH - Arom >C10-C12	3,4E-6		
TPH - Arom >C12-C16	4,1E-6		
TPH - Arom >C16-C21	9,4E-7		
TPH - Arom >C21-C35	1,1E-10		

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR. Fecha: 12_2022

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Nombre de trabajo: IM-191122

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

7 de 8

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICION

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR

■ (Marcado si la ruta está completa)

RIESGO CANCERÍGENO

	(1) ¿Es cancerígeno?	(2) Máxima exposición a compuestos cancerígenos (mg/m ³)			(3) Factor unitario de riesgo para inhalación (µg/m ³) ⁻¹	(4) Riesgo de cada CDI (2) x (3) x 1000		
		En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA		En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA
Compuestos de Interés								
TPH - Alif >C05-C06	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C06-C08	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C08-C10	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C10-C12	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C12-C16	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C16-C21	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Alif >C21-C34	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C05-C07	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C07-C08	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C08-C10	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C10-C12	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C12-C16	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C16-C21	FALSO	-	NC	NC	-			
TPH - Arom >C21-C35	FALSO	-	NC	NC	-			

Riesgo acumulativo de cáncer =

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
 Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
 Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
 Nombre de trabajo: IM-191122

EVALUACIÓN TIPO RBCA DEL SITIO

8 de 8

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICION

RUTAS DE EXPOSICIÓN A AIRE INTERIOR ■ (Marcado si la ruta está completa)

EFFECTOS TÓXICOS

Compuestos de Interés	(5) Exposición máxima al compuesto (mg/m ³)			(6) Concentración de referencia para inhalación (mg/m ³)	(7) Cociente de peligro por CDI (5) / (6)		
	En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA		En sitio (0 m) Comercial	Fuera del sitio 1 (0 m) NA	Fuera del sitio 2 (0 m) NA
TPH - Alif >C05-C06	1,4E-4	NC	NC	1,8E+1	7,9E-6		
TPH - Alif >C06-C08	1,4E-4	NC	NC	1,8E+1	7,9E-6		
TPH - Alif >C08-C10	2,3E-4	NC	NC	5,0E-1	4,5E-4		
TPH - Alif >C10-C12	1,8E-4	NC	NC	5,0E-1	3,6E-4		
TPH - Alif >C12-C16	1,5E-4	NC	NC	5,0E-1	3,1E-4		
TPH - Alif >C16-C21	9,2E-6	NC	NC	-			
TPH - Alif >C21-C34	3,8E-5	NC	NC	-			
TPH - Arom >C05-C07	1,0E-5	NC	NC	2,8E-1	3,6E-5		
TPH - Arom >C07-C08	3,8E-6	NC	NC	1,9E+0	2,0E-6		
TPH - Arom >C08-C10	3,2E-6	NC	NC	2,0E-1	1,6E-5		
TPH - Arom >C10-C12	3,4E-6	NC	NC	2,0E-1	1,7E-5		
TPH - Arom >C12-C16	4,1E-6	NC	NC	2,0E-1	2,0E-5		
TPH - Arom >C16-C21	9,4E-7	NC	NC	-			
TPH - Arom >C21-C35	1,1E-10	NC	NC	-			

Índice de peligro acumulativo = 1,2E-3

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

CÁLCULO DE LA CONCENTRACIÓN DE EXPOSICIÓN Y DOSIS

1 de 3

RUTA DE EXPOSICIÓN A SUELOS

■ (Marcado si la ruta está completa)

SUELO SUPERFICIAL: EN SITIO ingestión,
CONTACTO DERMICO

Compuestos de Interés	1) Foco del suelo	2) Factor multiplicador de la exposición		3) Tasa de ingesta diaria promedio (mg/kg/d) (1) x (2)	
	Conc. en suelo superficial (mg/kg)	Comercial	Obrero de construcción	Comercial	Obrero de construcción
TPH - Alif >C05-C06	2,0E+0	4,9E-7	7,0E-7	9,8E-7	1,4E-6
TPH - Alif >C06-C08	2,0E+0	4,9E-7	7,0E-7	9,8E-7	1,4E-6
TPH - Alif >C08-C10	5,2E+1	4,9E-7	7,0E-7	2,5E-5	3,7E-5
TPH - Alif >C10-C12	2,1E+2	3,6E-6	2,9E-6	7,5E-4	6,2E-4
TPH - Alif >C12-C16	8,5E+2	3,6E-6	2,9E-6	3,0E-3	2,5E-3
TPH - Alif >C16-C21	6,8E+2	3,6E-6	2,9E-6	2,4E-3	2,0E-3
TPH - Alif >C21-C34	1,9E+3	3,6E-6	2,9E-6	6,8E-3	5,5E-3
TPH - Arom >C05-C07	2,0E+0	3,6E-6	2,9E-6	7,2E-6	5,9E-6
TPH - Arom >C07-C08	2,0E+0	4,9E-7	7,0E-7	9,8E-7	1,4E-6
TPH - Arom >C08-C10	6,0E+0	4,9E-7	7,0E-7	2,9E-6	4,2E-6
TPH - Arom >C10-C12	3,6E+1	3,6E-6	2,9E-6	1,3E-4	1,1E-4
TPH - Arom >C12-C16	2,3E+2	3,6E-6	2,9E-6	8,2E-4	6,7E-4
TPH - Arom >C16-C21	6,4E+2	2,7E-6	2,3E-6	1,8E-3	1,5E-3
TPH - Arom >C21-C35	1,2E+1	2,7E-6	2,3E-6	3,3E-5	2,8E-5

RAF = Factor de absorción relativa (-)

AT = Tiempo promedio (días)

ED = Duración de la exposición (años)

IR = Tasa de ingesta del suelo (mg/día)

M = Factor de adherencia (mg/cm²)

BW = Peso corporal (kg)

EF = Frecuencia de la exposición (días/año)

SA = Área de exposición en la piel (cm²/día)

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.

Fecha: 12_2022

Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.

Nombre de trabajo: IM-191122

Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICIÓN										2 de 3
RUTA DE EXPOSICIÓN A SUELOS										■ (Marcado si la ruta está completa)
RIESGO CANCERÍGENO										
Compuestos de Interés	(1) ¿Es cancerígeno?	(2) Tasa de ingesta de compuestos cancerígenos (mg/kg/día)				(3) Factor de pendiente (mg/kg/día) ⁻¹		(4) Riesgo de cada CDI		
		(a) por ingestión		(b) por contacto dérmico		(mg/kg/día) ⁻¹		(2a)x(3a) + (2b)x(3b)	(2c)x(3a) + (2d)x(3b)	
		Comercial		Obrero de construcción		(a) oral	(b) dérmico**	Comercial	Obrero de construcción	
TPH - Alif >C05-C06	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C06-C08	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C08-C10	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C10-C12	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C12-C16	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C16-C21	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Alif >C21-C34	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C05-C07	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C07-C08	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C08-C10	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C10-C12	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C12-C16	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C16-C21	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	
TPH - Arom >C21-C35	FALSO			Missing Sfo	Tox?	-	-		-	

** Si no hay factor de pendiente para contacto dérmico, se usa factor de pendiente para exposición oral.

Riesgo acumulativo de cáncer =

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
 Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
 Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
 Nombre de trabajo: IM-191122

CÁLCULO DEL RIESGO SEGÚN LA RUTA DE EXPOSICIÓN

3 de 3

RUTA DE EXPOSICIÓN A SUELOS

■ (Marcado si la ruta está completa)

EFFECTOS TÓXICOS

Compuestos de Interés	(5) Tasa total de ingesta (mg/kg/día)				(6) Dosis de referencia (mg/kg-d)		(7) Cociente de peligro por cada CDI	
	(a) por ingestión	(b) por contacto dérmico	(c) por ingestión	(d) por contacto dérmico	(a) oral	(b) dérmico**	(5a)/(6a) + (5b)/(6b)	(5c)/(6a) + (5d)/(6b)
	Comercial		Obrero de construcción				Comercial	Obrero de construcción
TPH - Alif >C05-C06	9,8E-7	0,0E+0	1,4E-6	0,0E+0	6,0E-2	6,0E-2	1,6E-5	2,3E-5
TPH - Alif >C06-C08	9,8E-7	0,0E+0	1,4E-6	0,0E+0	6,0E-2	6,0E-2	1,6E-5	2,3E-5
TPH - Alif >C08-C10	2,5E-5	0,0E+0	3,7E-5	0,0E+0	1,0E-1	1,0E-1	2,5E-4	3,7E-4
TPH - Alif >C10-C12	1,0E-4	6,5E-4	1,5E-4	4,7E-4	1,0E-1	1,0E-1	7,5E-3	6,2E-3
TPH - Alif >C12-C16	4,2E-4	2,6E-3	6,0E-4	1,9E-3	1,0E-1	1,0E-1	3,0E-2	2,5E-2
TPH - Alif >C16-C21	3,3E-4	2,1E-3	4,8E-4	1,5E-3	2,0E+0	2,0E+0	1,2E-3	1,0E-3
TPH - Alif >C21-C34	9,2E-4	5,8E-3	1,3E-3	4,2E-3	1,6E+0	1,6E+0	4,2E-3	3,5E-3
TPH - Arom >C05-C07	9,8E-7	6,2E-6	1,4E-6	4,5E-6	4,0E-3	4,0E-3	1,8E-3	1,5E-3
TPH - Arom >C07-C08	9,8E-7	0,0E+0	1,4E-6	0,0E+0	1,0E-1	1,0E-1	9,8E-6	1,4E-5
TPH - Arom >C08-C10	2,9E-6	0,0E+0	4,2E-6	0,0E+0	4,0E-2	4,0E-2	7,3E-5	1,1E-4
TPH - Arom >C10-C12	1,8E-5	1,1E-4	2,5E-5	8,0E-5	4,0E-2	4,0E-2	3,2E-3	2,6E-3
TPH - Arom >C12-C16	1,1E-4	7,1E-4	1,6E-4	5,1E-4	4,0E-2	4,0E-2	2,1E-2	1,7E-2
TPH - Arom >C16-C21	3,1E-4	1,4E-3	4,5E-4	1,0E-3	3,0E-2	3,0E-2	5,9E-2	5,0E-2
TPH - Arom >C21-C35	5,9E-6	2,7E-5	8,5E-6	2,0E-5	3,0E-2	3,0E-2	1,1E-3	9,3E-4

** Si no hay dosis de referencia dérmica, se usa la dosis de referencia oral.

Índice de peligro acumulativo =

1,3E-1	1,1E-1
---------------	---------------

Nombre del sitio: PASEO DE LOS PARQUES 28. EL ENCINAR.
Lugar: ALCOBENDAS.MADRID.
Realizado por: BIOTOPO CONSULTORES S.L.

Fecha: 12_2022
Nombre de trabajo: IM-191122

ANEXO V. COMPATIBILIDAD CON LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

El ámbito en el que se ubica la parcela objeto de la presente modificación fue incorporado al Plan General de Ordenación Urbana vigente (2009) como planeamiento de desarrollo del Plan General de 1984, identificado como API-1, en consecuencia, formaba parte de la documentación del mismo, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Aviación Civil en informe evacuado con fecha 10 de junio de 2009 por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea y por consiguiente debe entenderse igualmente informado favorablemente.

Está situado al oeste del Aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas en la situación concreta que se refleja en el plano adjunto nº 1. "Localización y emplazamiento".

En las proximidades del aeropuerto existen dos tipos de afecciones posibles, Afecciones acústicas y afecciones radioeléctricas, mientras de las primeras pueden seguirse limitaciones derivadas del impacto acústico, de las segundas se derivan limitaciones a la altura máxima de la edificación que no puede sobrepasar la superficie troncocónica con incidencia en los aparatos radioeléctricos de las aeronaves.

1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RADIOELÉCTRICAS.

La ubicación del ámbito de la modificación respecto al área de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al "Informe Complementario Procedimiento Abreviado de 24 de noviembre de 2014" como puede comprobarse en el Plano nº 2. es la zona de superficie troncocónica de limitación de alturas sobre el nivel del mar comprendidas entre las cotas H=640 metros y H=740 metros y, en concreto, para la parcela situada en Paseo de los Parques nº 28, entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar, y para la parcela situada en Paseo de los Parques 36, entre las cotas 705 metros y 710 metros Cotas todas ellas establecidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado para el ámbito. Se sitúa, por consiguiente, en la zona en que puede aplicarse el procedimiento abreviado.

Con objeto de efectuar un diagnóstico válido se ha utilizado la misma referencia topográfica para el terreno que la utilizada en la elaboración del plano de servidumbres, es decir, la cartografía municipal. Tal como puede comprobarse en el plano nº 3, la altimetría del terreno de las parcelas oscila entre la cota 690,76 metros (punto más bajo) y la cota 692,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 725 metros y 730 metros sobre el nivel del mar, y para la situada en Paseo de los Parques nº 36, entre las cotas 681,66 metros (punto más bajo) y la cota 690,43 metros (punto más alto), claramente por debajo de la superficie troncocónica comprendida entre las cotas 705 metros y 710 metros sobre el nivel del mar de Plano de Alineaciones de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como Anexo al informe complementario, con una diferencia mínima de 32,53 metros, altura tres veces superior a la máxima autorizada por la Ordenanza de la zona. Los 22,53 metros de margen por encima de la altura máxima garantizan la no afección a la citada superficie, incluso por posibles antenas de televisión que en ningún caso superan los tres metros y medio. No se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.

La presente modificación, **no supone cambio alguno ni en la edificabilidad lucrativa de las dos parcelas que constituyen el ámbito, consideradas conjuntamente, ni una modificación de la altura máxima, establecida por el vigente Plan General 2009, en 13,50 metros** (incluidos todos los elementos añadidos sobre la edificación), (10 metros+3,50 metros), que se adecúa a las condiciones establecidas en el informe favorable a dicho documento evacuado por la Dirección

General de Aviación Civil el 10 de junio de 2009. Esta altura máxima se respeta también en el nuevo uso dotacional público de la parcela de cesión.

No obstante, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y en la Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 24 de noviembre de 2014, por la que se da inicio a la aplicación del procedimiento abreviado previsto en los artículos 29 y 32 del citado Decreto, se deja constancia de las siguientes cuestiones en relación con las servidumbres del ámbito:

- **La presente modificación puede ser informada por la Dirección General de Aviación Civil por el Procedimiento Abreviado** de acuerdo con el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado incluido como anexo al informe complementario evacuado por la citada Dirección el 24 de noviembre de 2014.
- **No se modifica la altura máxima de 13,50 m sobre el terreno, incluidos todos los elementos e instalaciones, establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas que no supera las superficies limitadoras del Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado** incluido como anexo al informe complementario evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 24 de noviembre de 2014.
- En la presente modificación no se contempla la instalación de aerogeneradores o el desarrollo de parques eólicos o similares.
- En el documento de la presente modificación se incluye:
 - A. Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado en la documentación del plan con carácter normativo, incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas".
 - B. Disposiciones con carácter normativo:

La altura de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la presente modificación, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), y el gálibo de viario no superan las superficies limitadoras definidas a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, recogidas en el Plano de Aplicación del Procedimiento Abreviado del término municipal de Alcobendas (Madrid) incluido como Anexo al informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento de "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013. Los acuerdos previos que ha de emitir la AESA para las actuaciones derivadas de la presente modificación podrán acogerse al procedimiento abreviado recogido en el informe complementario adjunto al escrito favorable evacuado por la Dirección General de Aviación civil al documento "Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas" con fecha 24 de noviembre de 2014.

2. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS.

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

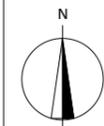
El ámbito objeto de modificación puntual no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano que se adjunta.

Se incluye, a continuación, la siguiente relación de planos:

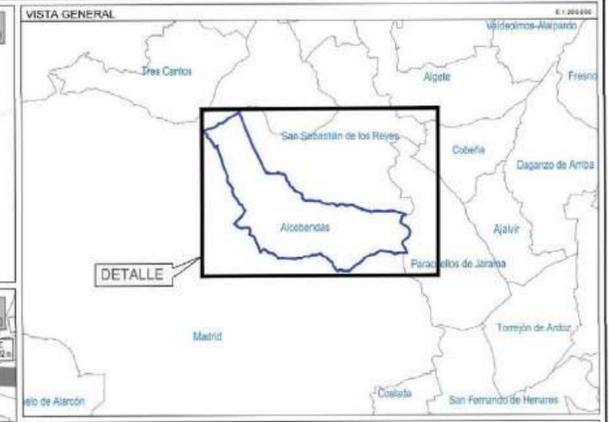
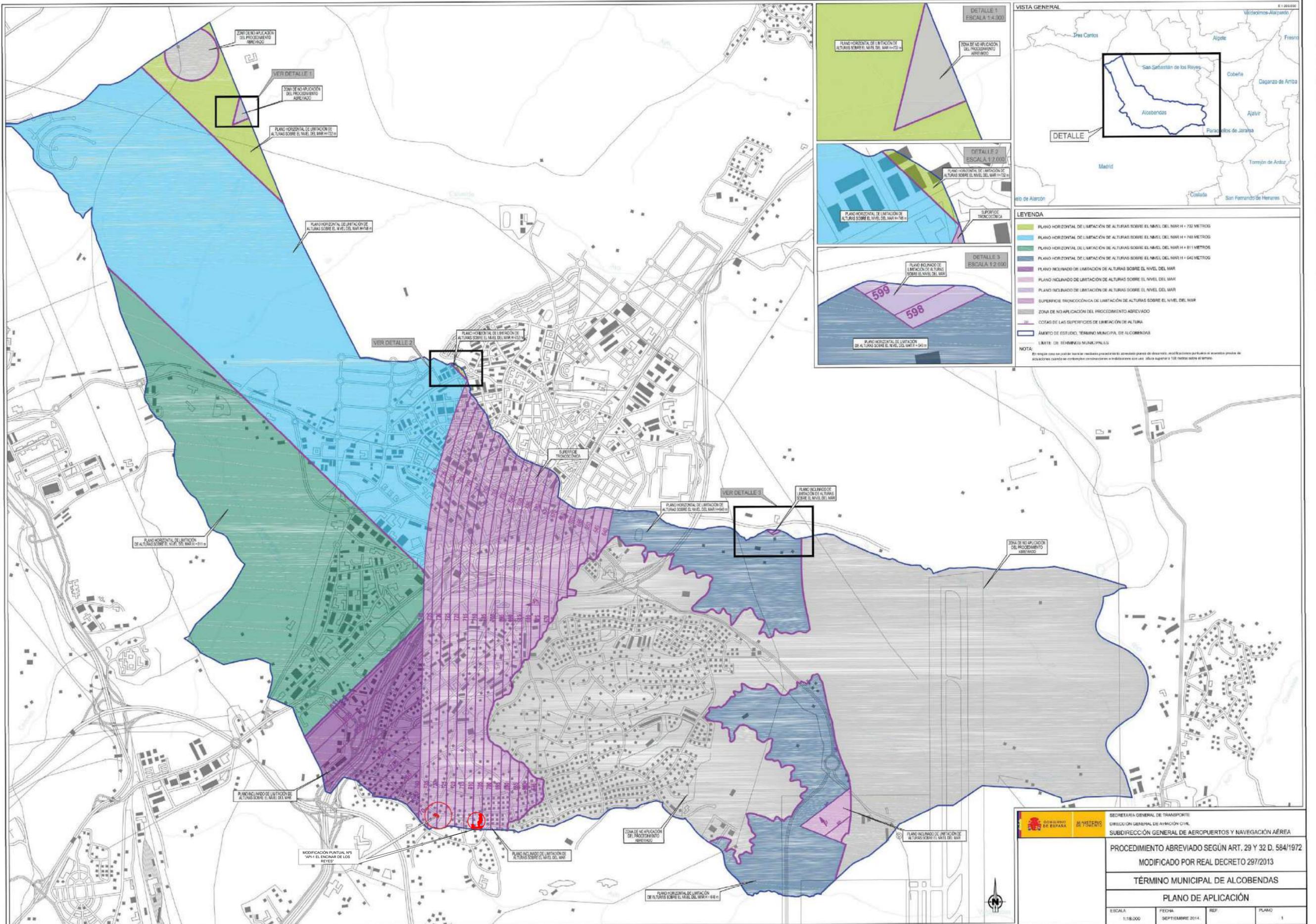
- V.1- Localización y emplazamiento.
- V.2- Ubicación del área en el plano del procedimiento abreviado.
- V.3- Cotas del terreno.
- V.4- Alturas máximas del planeamiento.
- V.5- Delimitación de servidumbre acústica



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
"API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"			
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	V.1
TITULO			
Localización y emplazamiento			ESCALA 1:15000



LEYENDA

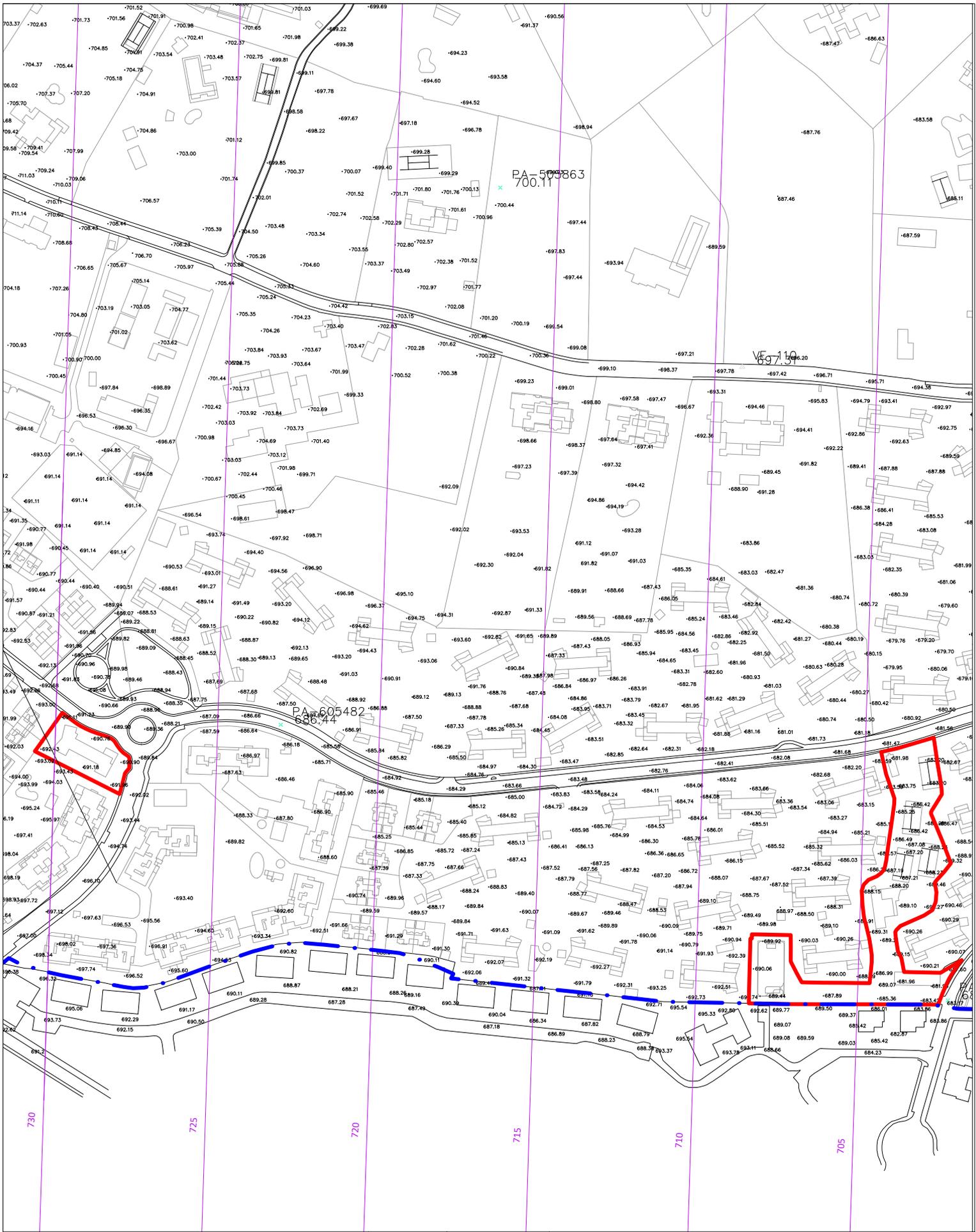
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 702 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 740 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 811 METROS
- PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 840 METROS
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- PLANO INCLINADO DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR
- ZONA DE NO APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO
- COTAS DE LAS SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA
- ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS
- LIMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

NOTA:
 En ningún caso se podrán aceptar modificaciones procedentes de desarrollo, modificación parciales o sucesiva previa de actuaciones cuando se correspondan con construcciones o instalaciones con una altura superior a 100 metros sobre el terreno.

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972 MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013			
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS			
PLANO DE APLICACIÓN			
ESCALA: 1:18.000	FECHA: SEPTIEMBRE 2014	REF:	PLANO: 1

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
PERI "El Encinar de los Reyes"**

TÍTULO	PROYECTO	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	ABRIL 2022	V.2
Ubicación del área en el plano de Procedimiento Abreviado		ESCALA	s/e



 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
"API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"

 LÍMITE MUNICIPAL

 ALTURA MÁXIMA DE SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DEL PLANO
DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

693.40 COTA DEL TERRENO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD
EL ENCINAR DE LOS REYES SAU

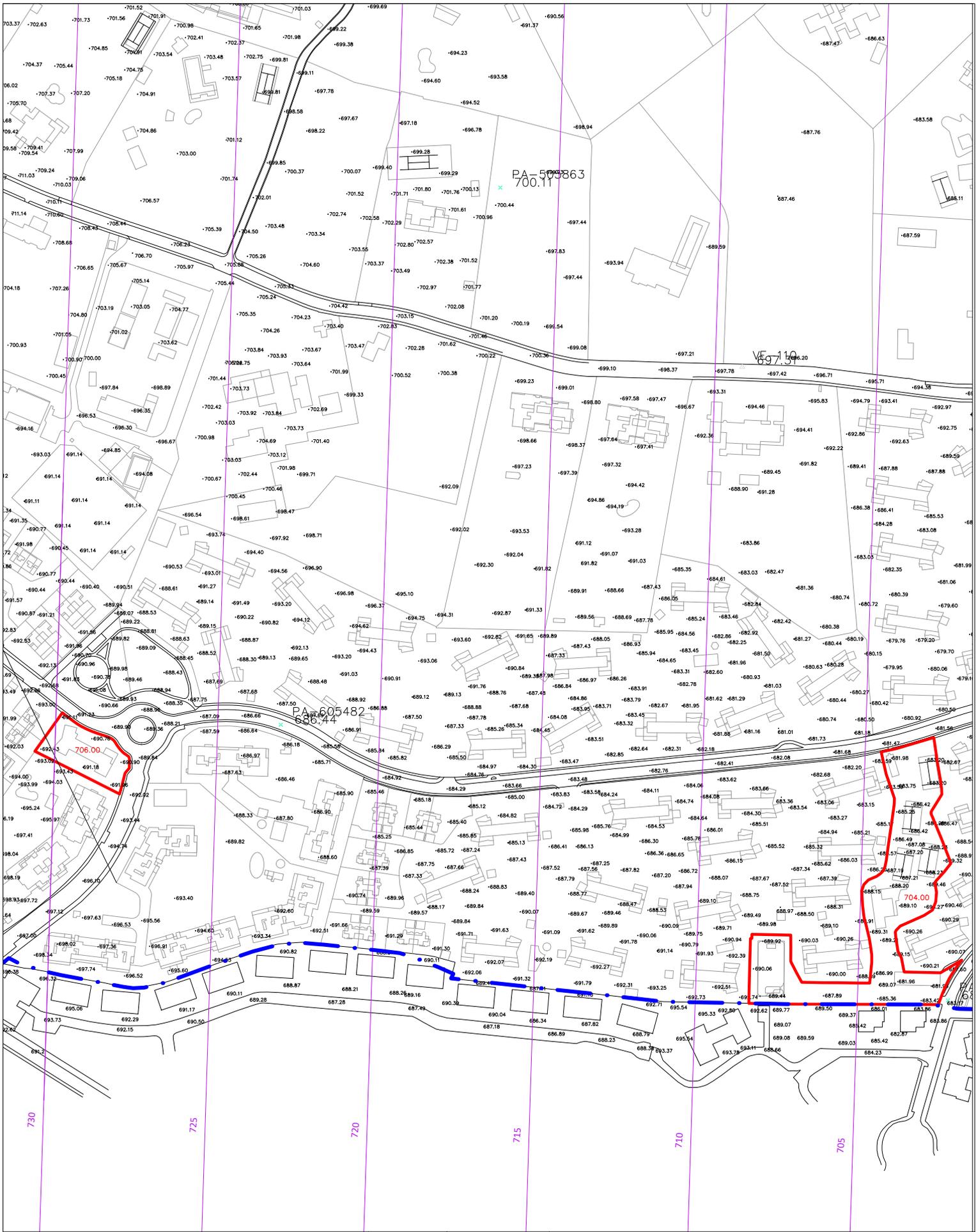
FECHA
ABRIL
2022

PLANO N.º
V.3

Cotas del terreno

TITULO

ESCALA
1/3000



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
"API-1 EL ENCINAR DE LOS REYES"

LÍMITE MUNICIPAL

ALTURA MÁXIMA DE SUPERFICIE TRONCOCÓNICA DEL PLANO
DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO

693.40 COTA DEL TERRENO

706.00 COTA MÁXIMA DEL PLANEAMIENTO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA

PROPIEDAD
EL ENCINAR DE LOS REYES SAU

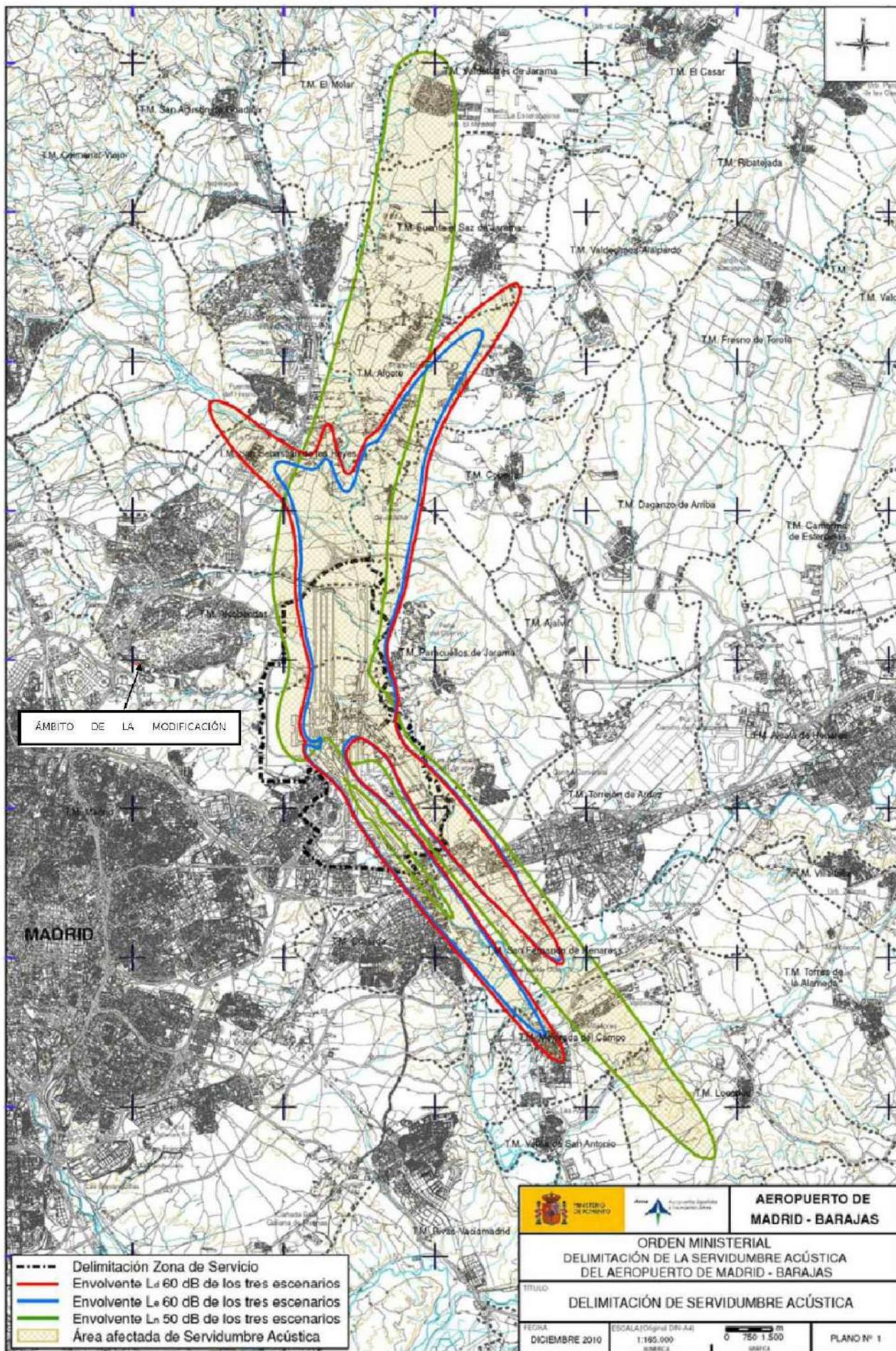
FECHA
ABRIL
2022

PLANO N.º
V.4

Alturas máximas de planeamiento

TITULO

ESCALA
1/3000



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

- Delimitación Zona de Servicio
- Envolvente $L_A 60$ dB de los tres escenarios
- Envolvente $L_A 60$ dB de los tres escenarios
- Envolvente $L_A 50$ dB de los tres escenarios
- Área afectada de Servidumbre Acústica

		AEROPUERTO DE MADRID - BARAJAS
TÍTULO DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA		
FECHA DICIEMBRE 2010	ESCALA Original (Dibujo) 1:165.000 0 750 1.500 <small>metros</small>	PLANO N.º 1



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TÉCNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA ABRIL 2022	PLANO N.º V.5
TÍTULO Delimitación de servidumbre acústica		ESCALA s/e	

ANEXO VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONOMICA

1. INTRODUCCIÓN.

Este documento responde a las exigencias legales relativas a viabilidad y sostenibilidad de cualquier instrumento de planeamiento que se proponga, conforme a lo establecido en el artículo 22, apartados 4 y 5, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con objeto de garantizar la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano garantizando la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, mediante los conceptos de sostenibilidad y rentabilidad, materializándose ambos conceptos en los denominados Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica, respectivamente.

A su vez, la Ley del Suelo 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio, en su artículo 52, no establece explícitamente ningún documento de naturaleza económica, mientras que para los instrumentos de Planeamiento General, sí prescribe la necesidad de un informe de contenido económico, el Estudio de Viabilidad (artículo 43.b), que justifique la conveniencia del planeamiento en función de las capacidades de iniciativa y gestión, las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, y la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y del desarrollo urbano a adoptar.

Por otra parte, el Reglamento de Planeamiento de 1978 (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), indica en su artículo 77 la necesidad de un Estudio Económico Financiero como parte de los documentos que integran un Plan Especial, sin entrar a desarrollar su contenido.

Para atender a estos requisitos legales, se redacta la presente Memoria de Sostenibilidad y viabilidad Económica

2. VIABILIDAD ECONÓMICA

En el caso que nos ocupa, hay que resaltar que es exclusivamente el “sector privado”, el que actúa en esta modificación, ya que se trata de parcelas de titularidad privada, en suelo urbano consolidado. Es el titular de ambas parcelas, el que ha encargado y promueve la redacción de la presente modificación puntual del PERI para implantar nuevos usos y edificar a corto-medio plazo.

Es precisamente este interés en mejorar los usos y el aprovechamiento previstos, así como su funcionalidad en la parcela sita en el Paseo de los Parques nº 36, el que ha llevado al propietario a presentar al Ayuntamiento de Alcobendas la iniciativa de la presente Modificación Puntual del PERI.

Teniendo en cuenta que la presente modificación se realiza para posibilitar la implantación de nuevos usos dotacionales, la mejora del uso deportivo existente, así como de los usos complementarios y compatibles en la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36 y no supone la necesidad de obtener suelo, se entiende que la capacidad económica del sector privado, propietario del suelo y promotor de la modificación, está garantizado en base a la modificación presentada. En condiciones normales de mercado, se puede considerar viable económicamente el desarrollo de la edificación en la parcela afectada por la presente modificación.

El impacto de la ejecución de nuevas edificaciones en la parcela o la implantación de nuevos usos autorizables, será positivo para el Ayuntamiento, puesto que se generarán nuevos ingresos puntuales correspondientes al ICIO y tasas de licencias, así como ingresos recurrentes procedentes del IBI, para las nuevas edificaciones y actividades, que harán frente al escaso gasto anual por el mantenimiento que el Ayuntamiento asumirá de la edificación que se cede en la parcela situada en el Paseo de los Parque nº 28.

3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se entiende por sostenibilidad de la actuación el balance de ingresos y gastos que supone para el Ayuntamiento el desarrollo de la propuesta.

La actuación conlleva un incremento del Patrimonio Municipal de Suelo para el Ayuntamiento, toda vez que se contempla la cesión de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, que permitirá la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de los espacios públicos: mantenimiento de la red viaria, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación de la ordenación.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar, no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de edificación del ámbito, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además, el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no el incremento de precios.

Respecto de la estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población, en este caso, no se produce un incremento población derivado de la puesta en marcha de la modificación puntual del PERI y por lo tanto no se puede considerar ningún gasto ni ingreso recurso en este sentido.

– ESTIMACIÓN DE INGRESOS ANUALES POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.1 Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de IBI asciende al 0,4% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40) x Coeficiente de Mercado (CM =0,5)
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40) x Coeficiente de Mercado (CM =0,5)

En base a los datos de la ponencia de valores del municipio de Alcobendas, del año 2013 para la zona de valor R14, donde se ubica el ámbito de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, se elabora la siguiente tabla, donde se refleja una estimación de los valores catastrales para la aplicación del gravamen de IBI antes descrito:

EDIF. (*)	VRB	G+B	VALOR SUELO	MBC	G+B	VALOR CONST.	VALOR TOTAL
7.389,20 m ² c	1.075 €/m ² c	1,40	11.120.746 €	700 €/m ² c	1,40	7.241.416 €	18.362.162 €

(*) Se considera una edificabilidad a efectos catastrales correspondiente a la máxima edificabilidad de planeamiento (3.694,60m²e) a los que se añadirá la correspondiente a superficie bajo rasante admitida par uso de garaje aparcamiento, instalaciones, etc.. Se estima una superficie bajo rasante de al menos otros 3.694.60 m²

Parcela Paseo de los Parques nº 36

El valor catastral total será: 18.362.162 € x Coef. de Mercado (CM =0,5)= 9.181.081 €
En base a esto, el total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá a: 9.181.081 € x 0,4% = 36.714.324 €.

El valor catastral actual de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 36, con la edificación existente y el uso deportivo es de: Valor catastral 4.378.924,62 €. Aplicando el tipo de gravamen al uso deportivo obtenemos una cuota anual de: 4.378.924,62 X 0,377% = 16.542,94 €

Por lo tanto, se estima una vez edificado, un incremento en el importe a ingresar por IBI de 20.181,38€ al año.

Paseo de los Parques nº 28

Respecto de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, el valor catastral actual de la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28, con la edificación existente y el uso dotacional es de: Valor catastral 985.303€. Aplicando el tipo de gravamen al uso dotacional obtenemos una cuota anual de: 985.303 X 0,4% = 3.941,21€. Dicho IBI se dejaría de ingresar como consecuencia de la cesión al Ayuntamiento de la parcela.

En base a esto, el total de ingresos anuales por IBI para las arcas municipales ascenderá a: 20.181,38€ -3941.21€ = 16.240,17€.

– **ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS ANUALES POR IVTM**

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la titularidad de un vehículo apto para circular por las vías públicas, según la potencia y clase del vehículo. En consecuencia, para estimar los ingresos por este impuesto, habría que considerar que el desarrollo de la modificación del PERI produciría un incremento de vehículos turismo en el distrito, en proporción a un hipotético aumento del número de residentes, circunstancia que no se produce.

– **ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES POR ICIO**

En base al artículo 3º de la Ordenanza Fiscal n.º 4.3 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Alcobendas, la tasa de ICIO asciende al 4% del presupuesto de ejecución material de las edificaciones, por lo que en base a una estimación de coste medio de referencia de ejecución material de 720 €/m²edificables para las edificaciones que se ejecuten, se obtendrían los siguientes valores aproximados de coste de ejecución material de las edificaciones y los importes del ICIO:

- Parcela Paseo de los Parques nº 36.
Se estima una superficie a construir, pendiente de consumir de 2.400 m² sobre rasante y otros 2.400 m² bajo rasante.
- $720 \text{ €/m}^2 \text{c} \times (4.800 \text{ m}^2 \text{c}) \times 4\% = 138.240 \text{ €}$.
El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales ascenderá a 138.240 €.

– **ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS ANUALES POR EL MANTENIMIENTO DEL BIEN CEDIDO AL AYUNTAMIENTO EN LA PARCELA DE PASEO DE LOS PARQUES Nº 28.**

En cuanto a los gastos derivados del posterior mantenimiento de la edificación para el uso dotacional que prevea el Ayuntamiento sobre la base de la superficie de dicho edificio (793 m²c edificio actual) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m²c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: $793 \text{ m}^2 \text{c} \times 15 \text{ €/año} \text{ y } \text{m}^2 \text{c} = 11.895 \text{ €/año}$.

El incremento de los costes corrientes estimado en 11.895 €/año, puesto en comparación con la evolución del gasto reflejado en los presupuestos municipales, indica que se trata de una actuación perfectamente asumible por la Hacienda municipal.

– **ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS PUNTUALES POR LA OBTENCIÓN DE NUEVOS SUELOS PÚBLICOS**

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

– **ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS PUNTUALES POR LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LAS CONEXIONES Y EL REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

La nueva ordenación prevista en la presente modificación puntual del PERI, se desarrollará en el interior de la parcela lucrativa y no requerirá de obras de reforma o renovación de la urbanización, por lo tanto, la inversión será privada y correspondiente al promotor. No supone ningún gasto para el Ayuntamiento.

– **IMPACTO GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERI**

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos siguientes a la aprobación de la presente modificación puntual.

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo de la ordenación (análisis "estático"), dada su escasa entidad y superficie.

Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo de la presente Modificación, ascenderán a:

- **Total de Ingresos Anuales: 16.240,17€/año**
 - Ingresos anuales derivados del incremento de población: 0€/año.
 - Ingresos anuales correspondientes al IBI: 16.240,17€/año.
 - Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 0 €/año.
- **Total de Ingresos Puntuales: 138.240 €**
 - Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 138.240 €.

Total de gastos municipales

El total de gastos municipales por el desarrollo de la presente Modificación, ascenderá a:

- **Total de Gastos Anuales: 11.895 €/año.**
 - Gastos anuales derivados del incremento de población: 0 €/año.
 - Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la edificación cedida: 11.895 €/año.
- **Total de Gastos Puntuales: 0 €.**

El Ayuntamiento de Alcobendas no tiene que afrontar gastos puntuales por el desarrollo de la modificación puntual.

Tras los análisis realizados, dado que los ingresos anuales (16.240,17€/año) superan los gastos anuales (11.895 €/año), **se considera que la actuación propuesta es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Alcobendas.**

Además, el Ayuntamiento recibirá unos ingresos puntuales correspondientes al ICIO de 138.240 € e incrementará el patrimonio municipal de suelo por la cesión de la parcela del Paseo de los Parques nº 28.

4. CONCLUSIONES

Una vez analizada la evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales, así como la propuesta del suelo destinado a actividades económicas, se llega a las siguientes conclusiones:

- El desarrollo completo de la presente Modificación del PERI generará ingresos corrientes suficientes para cubrir los gastos corrientes generados por su desarrollo; por tanto, no se prevén desequilibrios presupuestarios que impacten negativamente en la Hacienda Pública Municipal.

- Además, se obtendrán ingresos puntuales por el ICIO tras el desarrollo completo de la presente Modificación PERI, que podrían destinarse a la ejecución de equipamientos públicos.
- Al margen de este resultado positivo, el desarrollo de la Modificación del PERI supone incrementar el patrimonio municipal de suelo con la cesión de la parcela del Paseo de los Parque nº 28.

De todo lo expuesto a lo largo de este Informe, se pone de manifiesto la Sostenibilidad económica de la modificación puntual del PERI, siempre que el Ayuntamiento de Alcobendas pueda comprometer en su dotación presupuestaria los gastos que generen las actuaciones derivadas de la presente modificación puntual, cuya estimación se ha detallado en los apartados anteriores.

ANEXO VII. ESTUDIO ACÚSTICO

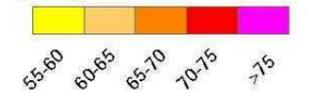
Se incluyen a continuación la siguiente relación de planos, basados en el Estudio acústico elaborado por el Ayuntamiento en el año 2017, que se demuestra plenamente vigente en la actualidad:

- VII.1 Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo mañana
- VII.2 Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo tarde
- VII.3 Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo noche
- VII.4 Mapa estratégico de ruido total 2017. Todos los periodos

Asimismo se incluye el Estudio Acústico específico realizado.

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE ALCOBENDAS

Ruido Total
 Nivel sonoro - (07 - 19 h)
 Ld (dBA)



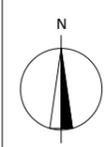
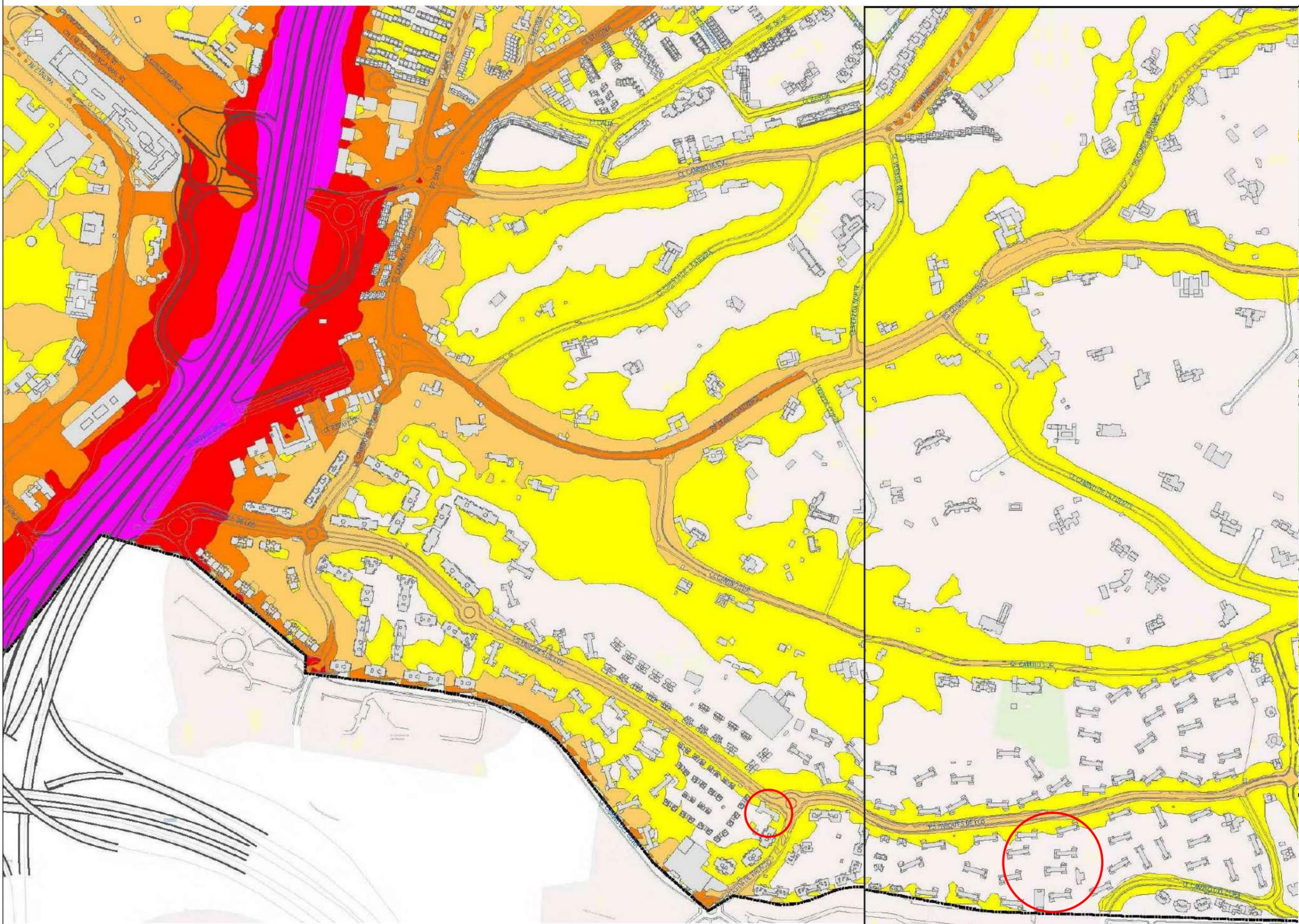
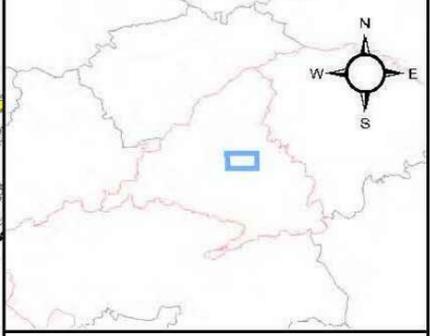
Elementos de la cartografía

- Límite municipal
- Edificaciones

Población expuesta al ruido
 (total 1159x100 hab)

Ld (dBA)	x100 hab	%
<55	706	61%
55-60	303	26%
60-65	134	12%
65-70	15	1%
70-75	1	0%
>75	0	0%

FECHA: AÑO 2017
 ESCALA: 1:5.000
 Originales A3

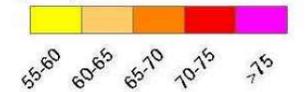


MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA ABRIL 2022	PLANO Nº VII.1
TÍTULO Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo mañana		ESCALA s/e	

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE ALCOBENDAS

Ruido Total
 Nivel sonoro - (07 - 19 h)
 Ld (dBA)



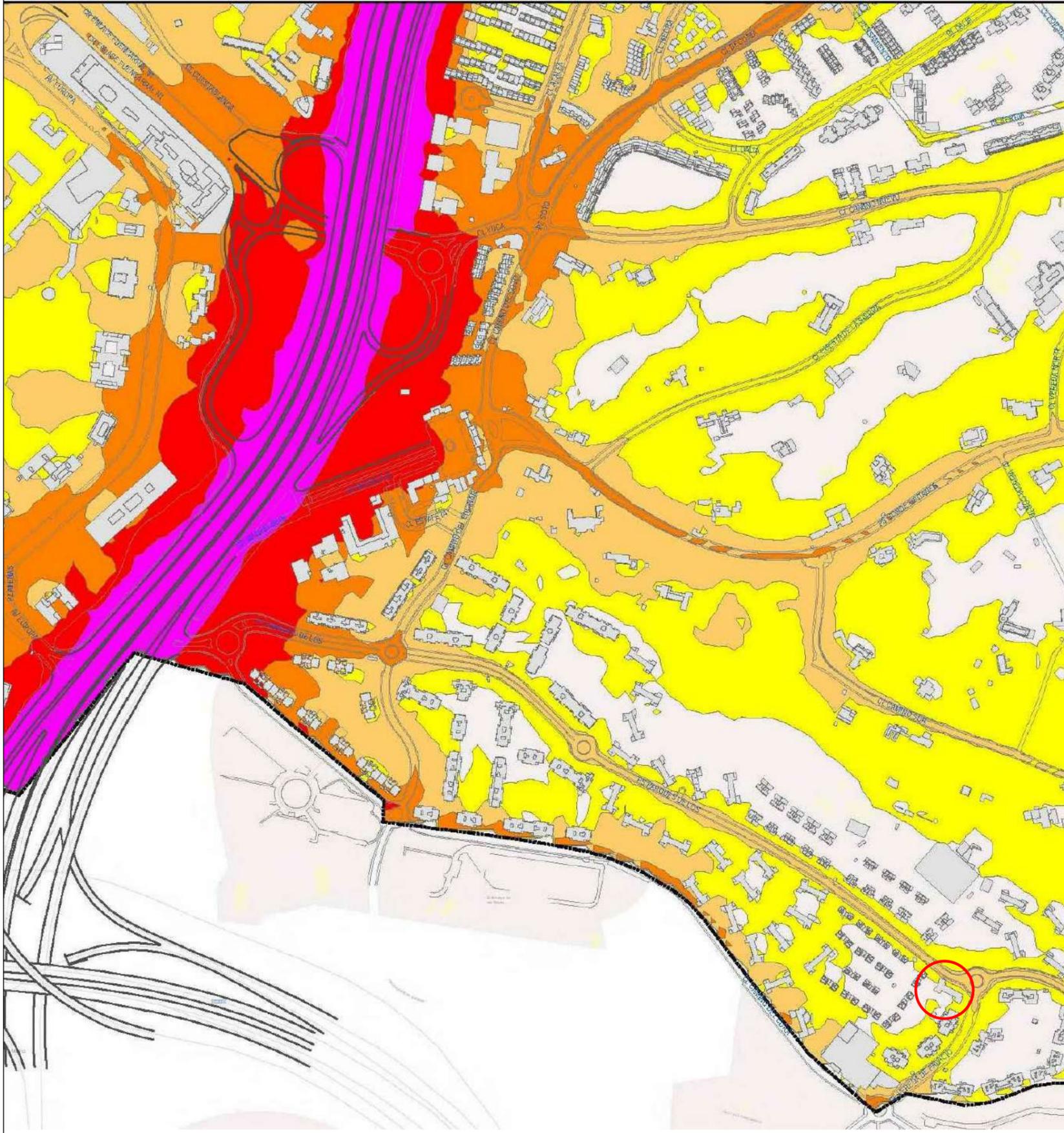
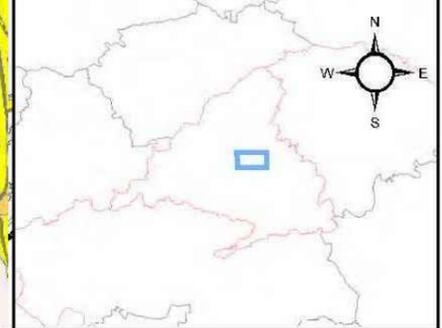
Elementos de la cartografía

- Límite municipal
- Edificaciones

Población expuesta al ruido
 (total 1159x100 hab)

Ld (dBA)	x100 hab	%
<math><55</math>	706	61%
55-60	303	26%
60-65	134	12%
65-70	15	1%
70-75	1	0%
>75	0	0%

FECHA: AÑO 2017
 ESCALA: 1:5.000
 Originales A3

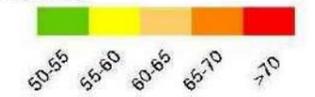


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA ABRIL 2022	PLANO Nº VII.2
TÍTULO Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo tarde		ESCALA s/e	

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE ALCOBENDAS

Ruido Total
 Nivel sonoro - (23 - 07 h)
 Ln (dBA)

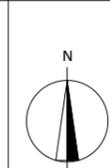
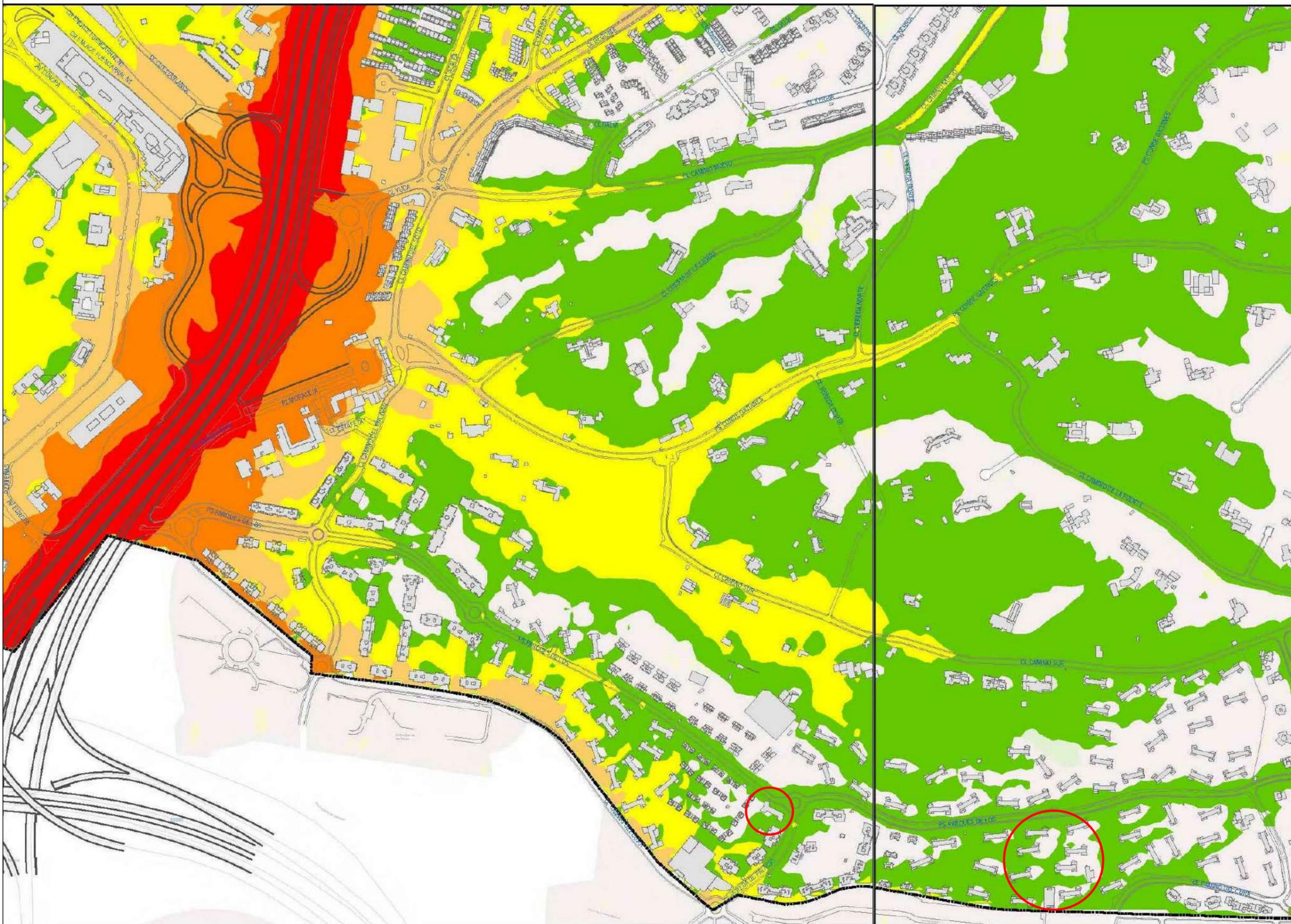
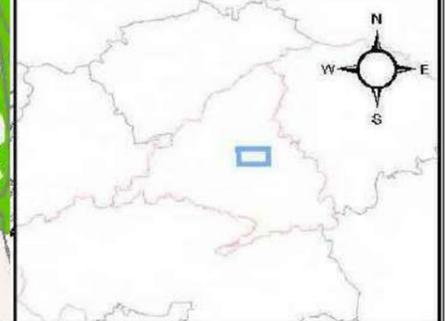


Elementos de la cartografía
 Límite municipal
 Edificaciones

Población expuesta al ruido
 (total 1155x100 hab)

Ln (dBA)	x100 hab	%
<math><50</math>	909	78%
50-55	195	17%
55-60	44	4%
60-65	9	1%
65-70	2	0%
>70	0	0%

FECHA: AÑO 2017
 ESCALA: 1:5.000
 Originales A3

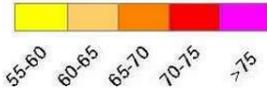


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA ABRIL 2022	PLANO Nº VII.3
TITULO Mapa estratégico de ruido total 2017. Periodo noche		ESCALA s/e	

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE ALCOBENDAS

Ruido Total
Nivel sonoro - (0 - 24 h)
Lden (dBA)



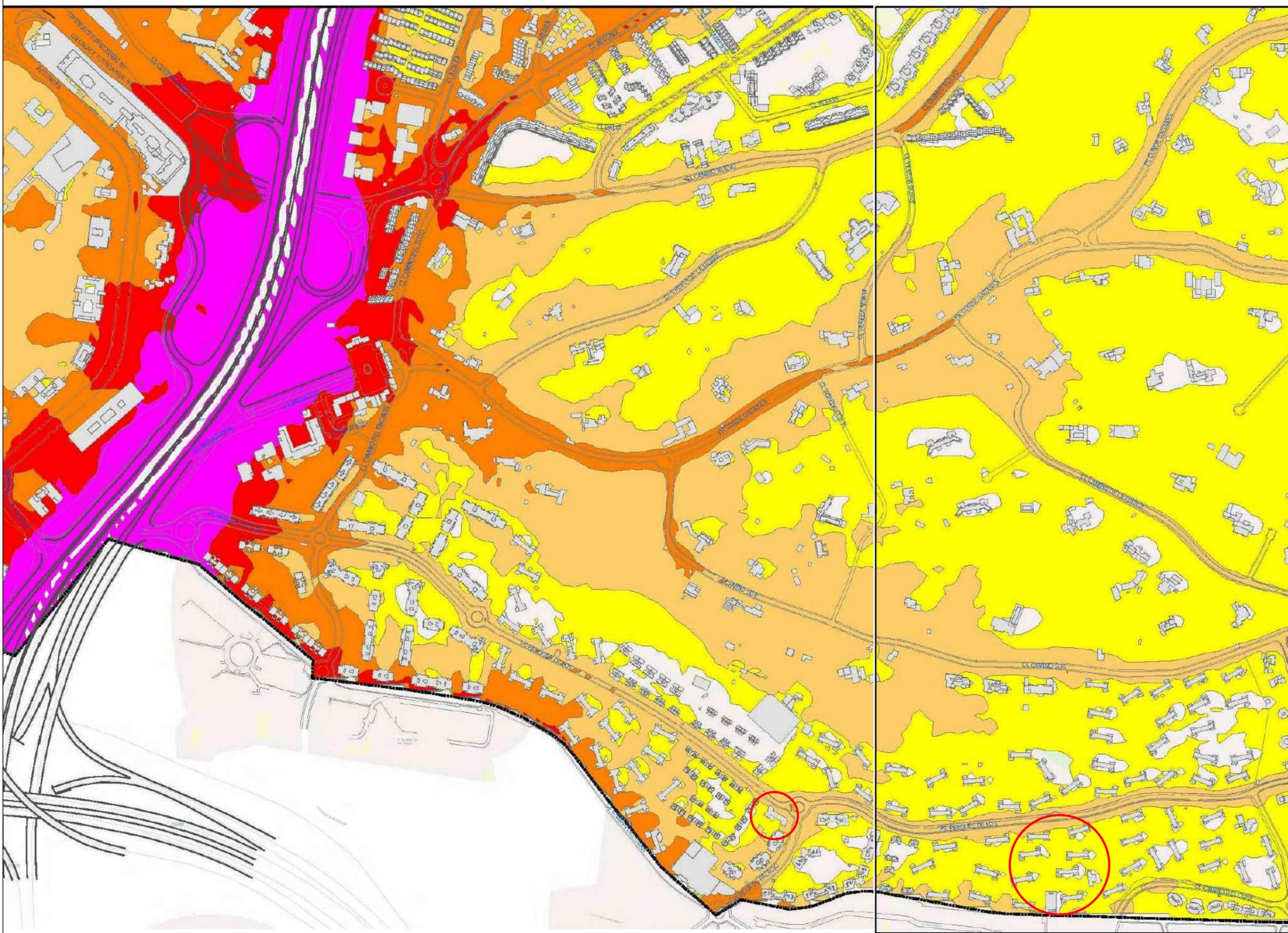
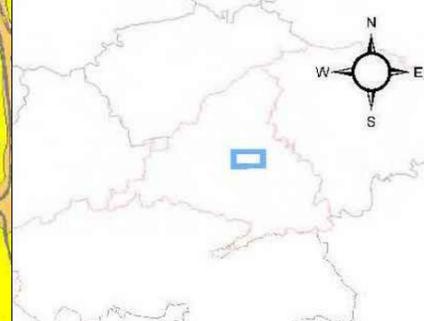
Elementos de la cartografía

- ▬ Límite municipal
- ▭ Edificaciones

Población expuesta al ruido (total 1159x100 hab)

Lden (dBA)	x100 hab	%
<55	619	53%
55-60	310	27%
60-65	192	17%
65-70	33	3%
70-75	5	0%
>75	1	0%

FECHA: AÑO 2017
ESCALA: 1:5.000
Originales A3



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 PERI "El Encinar de los Reyes"

TECNICO CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD EL ENCINAR DE LOS REYES SAU	FECHA ABRIL 2022	PLANO Nº VII.4
TÍTULO Mapa estratégico de ruido total 2017. Todos los periodos		ESCALA s/e	

Estudio de contaminación acústica para la Modificación nº5 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) “El Encinar de los Reyes”; ALCOBENDAS, Madrid.

Código: T-23-082

Versión: 01

Fecha: 01/3/2023

Redactado por:

Antonio Hidalgo Otamendi

Ingeniero Industrial
Administrador

Revisado por:

Alberto Hernández Martín

Ingeniero Industrial
Director técnico

Aprobado por:

(R: [Redacted Signature])



Centro de Estudio y Control de Ruido S.L.

INDICE

1	OBJETIVOS	4
2	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	6
2.1	FUENTES DE RUIDO EN EL ÁMBITO.....	8
3	ANTECEDENTES. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	10
3.1	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	10
3.2	MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO	11
3.3	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS	12
4	NORMATIVA / LEGISLACIÓN DE REFERENCIA.....	13
5	METODOLOGÍA	15
5.1	CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE PREDICCIÓN.....	15
6	RESULTADOS Y ANÁLISIS ACÚSTICO	19
6.1	RESULTADOS DEL ESTADO PREOPERACIONAL.....	19
6.2	RESULTADOS DEL ESTADO OPERACIONAL.....	20
7	MEDIDAS CORRECTORAS.....	22
8	CONCLUSIONES	22
ANEXO 1: MAPAS	23

REGISTRO DE MODIFICACIONES		
Versión	Descripción de la Modificación	Fecha
01	Redacción del documento	01/3/2023

1 OBJETIVOS

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Contaminación Acústica correspondiente a las parcelas afectadas por la Modificación nº5 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "El Encinar de los Reyes" del PGOU de Alcobendas, Madrid.

Dicha modificación afecta a dos parcelas propiedad de la empresa El Encinar del Norte S.A.U., calificadas como uso dotacional privado. Ambas parcelas están situadas en los números 28 y 36 del Paseo de los Parques.

El trabajo se ha realizado mediante la construcción de un modelo de predicción acústica en base a métodos aprobados por la legislación de aplicación en materia de contaminación acústica y que se detallan más adelante.

En primer lugar, se ha considerado una primera situación preoperacional correspondiente al escenario actual, contrastando el modelo utilizado con los datos del Mapa Estratégico de Ruido de Alcobendas (2017). Bajo estas condiciones se ha estimado la actual afectación acústica por el tráfico rodado en la zona.

Posteriormente se ha construido un modelo de propagación acústica en el que se han comprobado los niveles de inmisión en las zonas del PERI afectadas, suponiendo las modificaciones previstas.

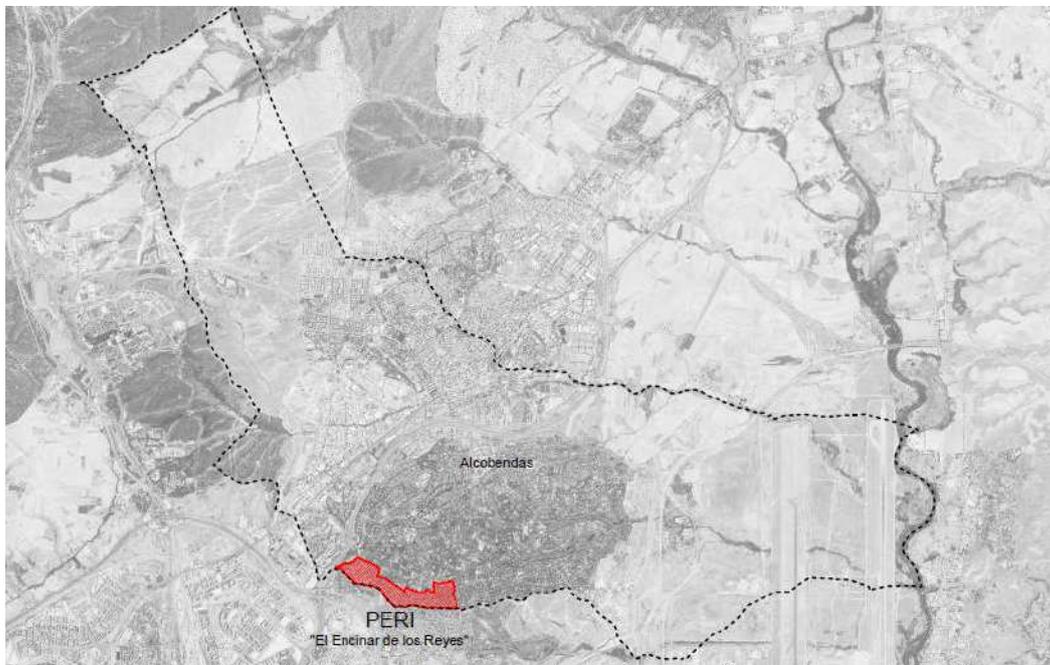


Figura 1: Ubicación del PERI en el término municipal de Alcobendas

El trabajo ha sido encargado por D. Juan Carranza, en representación de la empresa EL ENCINAR DEL NORTE S.A.U.



La Entidad redactora del estudio es el **CENTRO DE ESTUDIO Y CONTROL DEL RUIDO S.L. (CECOR)**, con CIF B-47555958 y domicilio social en el Parque Tecnológico de Boecillo, parcela 209 (Boecillo, Valladolid).

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de estudio está constituido por dos parcelas propiedad de la empresa El Encinar del Norte S.A.U, calificadas actualmente como uso dotacional privado en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior "El Encinar de los Reyes".

El ámbito del PERI posee un uso global residencial (viviendas unifamiliares y colectivas) y se sitúa al sur de la zona central del término municipal de Alcobendas, colindante con el término municipal de Madrid, en el Distrito Urbanizaciones. Con un total de 1.120 viviendas, cuenta con una parcela comercial de 7.000 m², una parcela dotacional pública docente de 4.500 m² y las parcelas dotacionales privadas destinadas a uso deportivo y social. El mapa de localización puede consultarse en el Anexo 1, mapas serie 1.

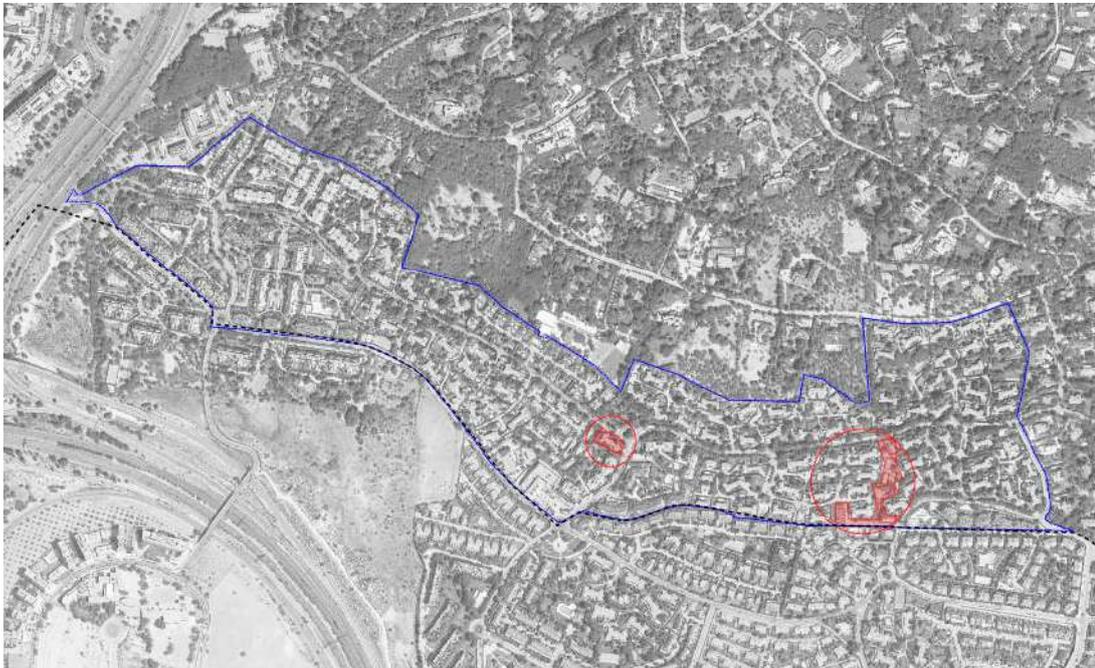


Figura 2: Localización de las parcelas modificadas dentro del ámbito del PERI

Una de las parcelas afectadas está situada en Paseo de los Parques nº28 y está calificada de uso dotacional para equipamiento social privado. Tiene una superficie de 1.500 m² y es de forma sensiblemente rectangular con fachada al citado paseo, a la Vereda de Palacio y a la glorieta existente en su intersección. En la actualidad cuenta con un edificio de oficinas de dos plantas con una superficie construida de 793 m².



Figura 3.

Izquierda: Parcela situada en el nº28 del paseo de Los Parques

Derecha: Parcela situada en el nº36 del paseo de Los Parques

La otra parcela, cuya superficie es de 7.122 m², está situada en Paseo de los Parques nº36 y está calificada de uso dotacional privado limitado exclusivamente a uso deportivo. Es de forma irregular; limita al oeste y al este con parcelas residenciales unifamiliares del PERI y al sur con una parcela residencial unifamiliar del término municipal de Madrid. Dispone de dos accesos: el principal al sureste desde la calle Camino del Cura y el segundo, peatonal, al norte desde el Paseo de los Parques. En la parcela hay construidas unas instalaciones deportivas al aire libre, así como una edificación secundaria de uso terciario-recreativo.

Esta modificación del PERI tiene dos objetivos principales:

1. Reordenar la edificabilidad de las parcelas para dar respuesta a la necesidad que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, para mejorar las actuales instalaciones deportivas al aire libre (pistas de pádel y frontón) sobre la parcela situada en Paseo de los Parques nº 36 y que actualmente tiene agotada la edificabilidad.
2. Flexibilizar los usos admisibles en ambas parcelas para que en ellas se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8., es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, etc., con los usos

complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo y oficinas, de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso demandado en cada momento.

2.1 Fuentes de ruido en el ámbito

2.1.1 El tráfico rodado

El ruido producido por el tráfico rodado en Alcobendas es predominante sobre el resto de los focos ruidosos existentes.

Existen grandes ejes viarios en el entorno del municipio que provocan una gran aportación al ruido ambiental, como son A-1, M-40, R-2, M-616 o M-603. Sin embargo, en la zona en la que se encuentran las parcelas estudiadas, la vía de mayor afección es la Carretera de Burgos A-1, siendo este el mayor emisor de ruido dentro del Municipio de Alcobendas.

Además del ruido provocado por los grandes ejes, las vías de mayor afección próximas a las parcelas son el Paseo de Los Parques, la Vereda de Palacio junto a la parcela situada en el número 28 y la calle Camino del Cura junto a la parcela situada en el número 36.

Tanto en el Plan General como en el PMUS, el Paseo de los Parques está considerado como un distribuidor local con un carril por sentido, siendo las calles Camino del Cura y Vereda de Palacio las que constituyen las vías de salida hasta las vías estructurantes.

A partir de los datos de tráfico en la carretera A-1 disponibles (IMD = 207.270 veh/día) y siguiendo las bifurcaciones de las vías, se ha estimado el tráfico de las vías más próximas al ámbito de estudio. A continuación, se muestran los tráficos horarios para cada periodo (IMH) así como los porcentajes de vehículos pesados y velocidades incluidos en el modelo preoperacional:

Vía	Periodo IMH (veh/h)			Tráfico pesado (%)			Velocidad (km/h)
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	
Paseo de los Parques	319,54	233,18	51,82	5	3	1	30
Rotonda Pº de los Parques	159,78	116,59	25,91	5	3	1	30
Calle Vereda de Palacio	191,7	139,9	31,1	5	3	1	30
Camino del Cura	150	100	20	2	1	0	30
Camino de la Huerta	1278,16	932,71	207,27	5	3	2	50
Rotonda Camino de la Huerta	639,08	466,36	103,63	5	3	2	40

Tabla 1: Tabla de tráficos escenario preoperacional

Tras llevarse a cabo la modificación, la concentración de usos reduciría los desplazamientos en las inmediaciones de las parcelas, puesto que las gestiones pueden simultanearse y los viajes generados disminuyen.

Sin embargo, el modelo operacional se ha calculado teniendo en cuenta la que sería la situación más desfavorable, es decir, suponiendo un aumento del tráfico del 20% en 20 años. Los datos de tráfico utilizados en el modelo operacional son:

Vía	Periodo IMH (veh/h)			Tráfico pesado (%)			Velocidad (km/h)
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	
Paseo de los Parques	383,45	279,81	62,18	5	3	1	30
Rotonda Pº de los Parques	191,72	139,91	31	5	3	1	30
Calle Vereda de Palacio	230,04	167,88	37,32	5	3	1	30
Camino del Cura	180	120	24	2	1	0	30
Camino de la Huerta	1533,84	1119,24	248,76	5	3	2	50
Rotonda Camino de la Huerta	766,92	559,68	124,32	5	3	2	40

Tabla 2: Tabla de tráficos escenario operacional

2.1.2 Tráfico ferroviario

En el momento de redacción del presente informe, no existen trazados ferroviarios que influyan en la evaluación del presente estudio.

2.1.3 Industria

No existe actividad industrial en las inmediaciones del ámbito de estudio, por lo que no afectan en la emisión acústica.

3 ANTECEDENTES. ESTUDIOS PREVIOS Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El municipio de Alcobendas cuenta con el documento *Mapa Estratégico de Ruido de Alcobendas* aprobado en septiembre de 2017. Además, en la *Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Alcobendas* del año 2014 se introduce la zonificación acústica del Municipio.

3.1 Zonificación acústica

Según la zonificación acústica del municipio, el área en la que se encuentra el ámbito de estudio está considerada como una **zona acústica de tipo II: Área levemente ruidosa**. Esta clasificación es equivalente a zonas con los siguientes usos predominantes: residencial, dotacional religioso, dotacional zonas verdes y otros usos como dotacional sanitario, dotacional equipamiento bienestar social, dotacional docente o cultural que no requieran una especial protección contra la contaminación acústica.



Figura 4: Zonificación acústica del municipio de Alcobendas

3.2 Mapa estratégico de ruido

La fuente de ruido principal en Alcobendas es el tráfico rodado. El ámbito de estudio se encuentra en el distrito Urbanizaciones, cuyo principal foco emisor de ruido es la carretera de Burgos A-1.

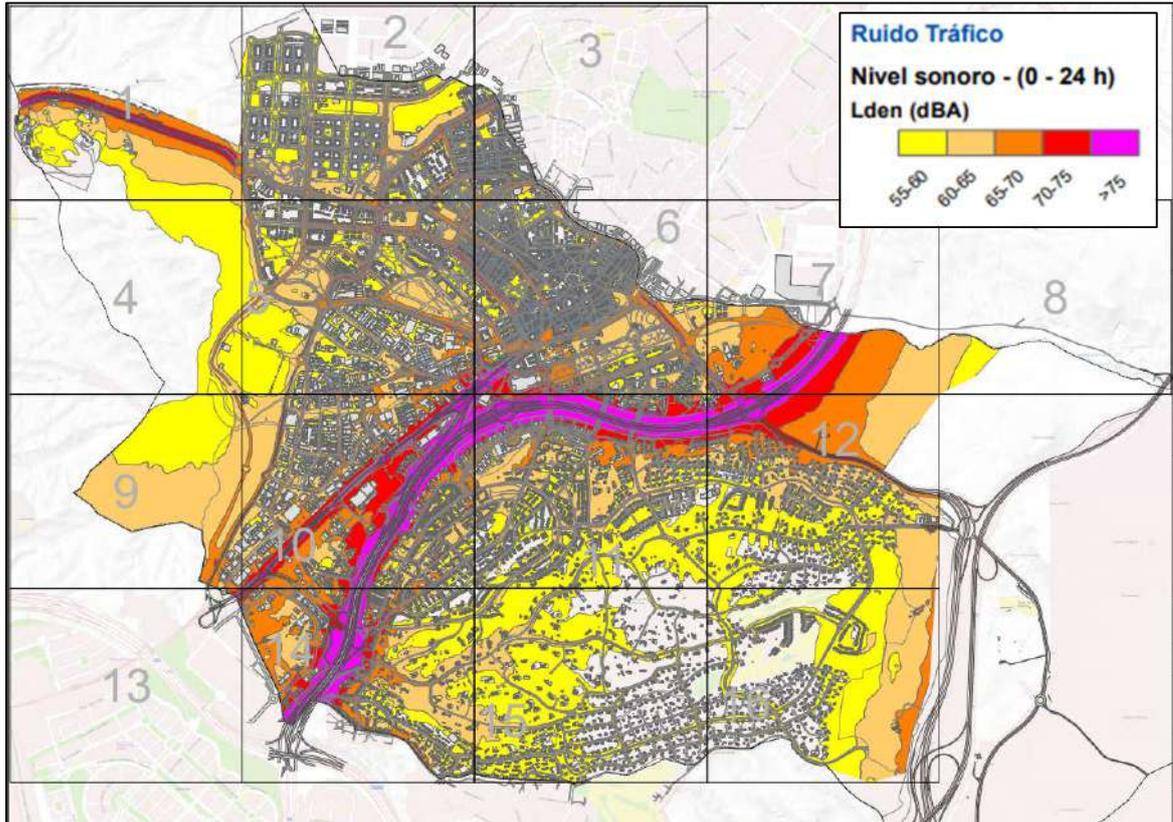


Figura 5: Nivel sonoro Lden (dB(A)) en el municipio de Alcobendas para la fuente de ruido de tráfico

En concreto en la zona en la que se ubican las parcelas, las vías de mayor afección son Paseo de los Parques, Vereda de Palacio y Camino del Cura.

Según declara el MER de Alcobendas, las parcelas están sometidas a niveles por debajo de los límites marcados por los Objetivos de Calidad Acústica en los tres periodos del día, por lo que cumplen la normativa actual.

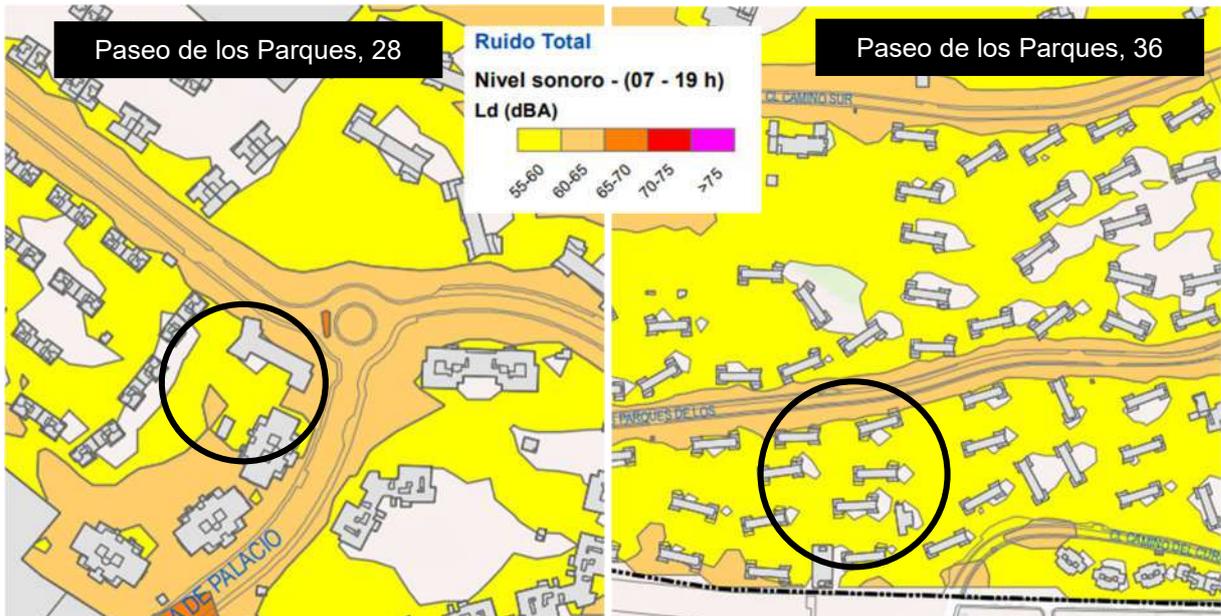


Figura 6: Nivel sonoro en el periodo día (Ld (dBA)) en la zona en la que se ubican las parcelas.

3.3 Servidumbres aeronáuticas acústicas

La zona en la que se ubican las parcelas objeto de la presente modificación está situada al oeste del Aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas.

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d > 60$ dB(A), $L_e > 60$ dB(A) ni $L_n > 50$ dB(A).

Con objeto de delimitar dichas curvas, se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Las dos parcelas afectadas por esta modificación puntual se encuentran fuera de las zonas de servidumbre aeronáutica consideradas, como puede observarse en la siguiente figura:

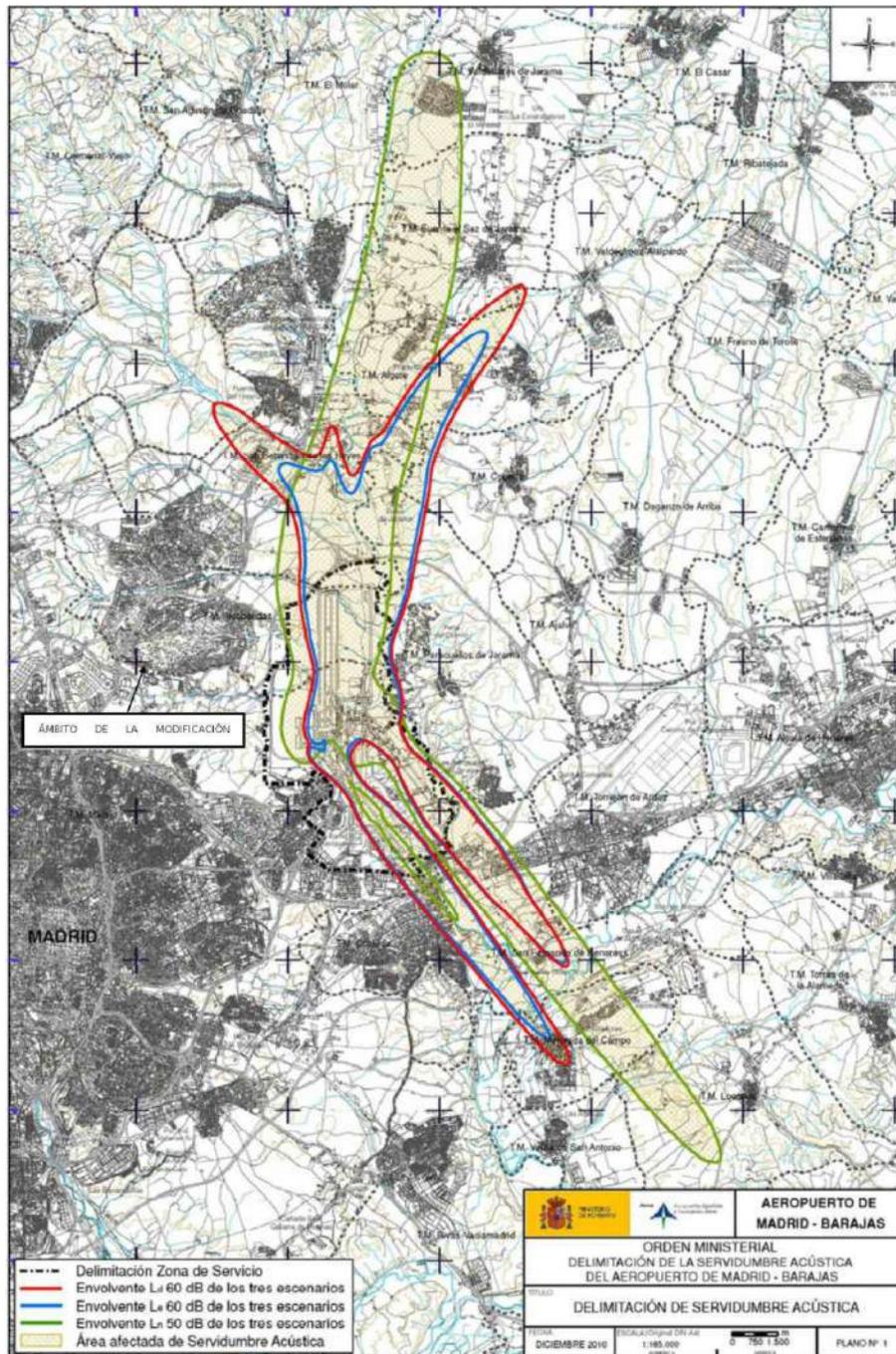


Figura 7: Delimitación de servidumbre acústica del aeropuerto de Madrid-Barajas

4 NORMATIVA / LEGISLACIÓN DE REFERENCIA

El **Decreto 55/2012**, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, recoge en el artículo

2 que “el régimen jurídico aplicable en la materia (la contaminación acústica) será el definido por la legislación estatal”.

A estos efectos, el marco jurídico de aplicación para elaborar el presente estudio acústico lo constituye la **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido** y los Reales Decretos que la desarrollan:

- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 1371/2007**, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- **Real Decreto 1038/2012**, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.
- **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Orden PCM/80/2022**, de 7 de febrero, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Por lo tanto, los límites que marcan los Objetivos de Calidad Acústica en el sector residencial son de 65 dB(A) en el día y la tarde y 55 dB(A) en la noche.

En lo que se refiere a la normativa local, se cuenta con la “ORDENANZA DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y TÉRMICA” del Ayuntamiento de Alcobendas, del 27 de noviembre de 2014. En la ordenanza se reproducen los mismos usos y objetivos de calidad acústica que en el real decreto 1367/2007 para áreas urbanizadas existentes.

Además, se ha tenido en cuenta la “GUÍA BÁSICA DE RECOMENDACIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS COMUNES DE EVALUACIÓN DEL RUIDO EN EUROPA (CNOSSOS-EU)”, publicada en abril de 2022 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico junto con el CEDEX.

5 METODOLOGÍA

5.1 Construcción del modelo de predicción

El área de estudio se caracteriza para su simulación mediante la definición de los siguientes elementos geométricos: terreno, viales, edificios y obstáculos. Estos elementos deben ser obtenidos de distintas fuentes de información e integrados en un solo modelo simplificado y constituyen el escenario de propagación de ruido, objeto del estudio. Los mapas de ruido en el estudio han sido calculados a una escala única de 1:2.500.

5.1.1 Terreno

El terreno se modela a partir de la cartografía disponible a escala 1:2.500, y en 3D. La cartografía se obtiene del Instituto Nacional Geográfico del MDT 5, con un mallado de puntos de cota con un espaciado 5x5. Esta ha sido revisada y simplificada para su exportación al modelo de cálculo.

5.1.2 Edificación y otros obstáculos

Los edificios están definidos por su cota de la base y el número de plantas. Toda la información relativa a la edificación (alturas de los edificios, áreas de estos...) y usos del suelo de la zona de estudio se han obtenido a partir de los datos cartográficos disponibles, y se completaron con los datos proporcionados por la oficina del Catastro del Ministerio de Hacienda.

Adicionalmente, se han identificado todos aquellos objetos y obstáculos que pudieran tener un efecto significativo sobre la propagación sonora, tales como muros, diques, apantallamientos, etc.

El campo sonoro se ha modelado teniendo en cuenta las posibles reflexiones en los diversos obstáculos existentes, descartando fuentes sonoras ubicadas a más de 1000 m del receptor considerado. Se ha limitado el número de reflexiones a un máximo de dos.

5.1.3 Meteorología

Para todas las consideraciones al respecto se han tomado los valores recomendados en la guía WG-AEN. Por defecto se utilizó una temperatura de 15° C y una humedad relativa del 70%.

Además, se ha introducido el siguiente criterio en lo relativo a los porcentajes de ocurrencia de condiciones favorables a la propagación del ruido: período día: 50%, período tarde: 75% y período noche: 100%.

5.1.4 Fuentes de ruido

Las fuentes de ruido consideradas han sido descritas en el punto “2.1 Fuentes de ruido en el ámbito”

5.1.5 Método de predicción y parámetros de las simulaciones

Los datos obtenidos de los puntos anteriores han sido implementados en bases de datos vinculadas a elementos geométricos de cartografía (Sistema de Información Geográfica, GIS).

Desde estas bases de datos los datos han sido exportados al software dedicado para proceder al cálculo de los mapas de propagación acústica, y que también es empleado como herramienta de salida del cartografiado acústico. En concreto, para la implementación del cartografiado acústico se han empleado las siguientes herramientas, que son las mismas a las utilizadas en el estudio de la fase operacional futuro:

- **Software Datakustik Cadna A XL 2023.** Predicción sonora en exteriores
- **Software de gestión de Sistema de Información Geográfica (GIS) Esri ArcVIEW 10.0.**



La herramienta fundamental de cálculo es Datakustik Cadna A, software de simulación de propagación acústica en el ambiente exterior en tres dimensiones, implementando los métodos estándares de cálculo establecidos legalmente. Los resultados son presentados como curvas isófonas en mapas horizontales o verticales.

A partir de los cálculos efectuados en el software anterior su implementación gráfica, tanto en formato papel como electrónico, se realiza mediante la herramienta Esri ArcVIEW. Este programa facilita la edición y generación de mapas con las reseñas principales en el mapa.

El 13 de diciembre de 2018 se publicó la Orden PCI/1319/2018, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental. Esta Orden traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2015/996 de la Comisión, de 19 de mayo de 2015, por la que se establecen métodos comunes de evaluación del ruido en virtud de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Mediante esta nueva Directiva se sustituye el anexo II de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002.

El Anexo II del Real Decreto 1513/2005 que se modifica mediante esta Orden hace referencia a "Métodos de evaluación para los indicadores de ruido" y, en particular, **modifica los métodos comunes para la evaluación del ruido. Los nuevos métodos de cálculo** han sido comúnmente denominados por método CNOSSOS-EU (Common Noise Assessment Methods in Europe). Tanto en la Directiva Europea 2015/996 como en la Orden PCI/1319/2018 que la traspone, establece que la nueva metodología será vinculante a partir del 31 de diciembre de 2018 dejando pues de ser aplicables

los métodos del anterior anexo II. Posteriormente se ha publicado la Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero, por la que se modifica de nuevo el anexo II del Real Decreto 1513/2005, corrigiendo el método CNOSSOS-EU en algunos aspectos de su desarrollo.

En el sector se han calculado las isófonas a 4 metros, mientras que en las fachadas de los edificios residenciales en el entorno del Plan Parcial se han calculado los niveles de inmisión acústica, también a 4 metros. Según se especifica en la normativa, para el cálculo de estos receptores no se tiene en cuenta la última reflexión sobre la propia fachada de cálculo.

5.1.6 *Definición de períodos horarios*

Los períodos horarios establecidos en la legislación de aplicación son:

- Período **día** (7:00 – 19:00h): 12 horas
- Período **tarde** (19:00h – 23:00h): 4 horas
- Período **noche** (23:00 – 7:00h): 8 horas.

5.1.7 *Índices de evaluación*

De acuerdo con los límites sonoros establecidos en la legislación de aplicación, los parámetros de cálculo del modelo son los siguientes:

- L_d (Nivel equivalente día): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- L_t (Nivel equivalente tarde): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período vespertino, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- L_n (Nivel equivalente noche): es el índice de ruido asociado a la molestia durante el período noche, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año, con horario entre (23:00 - 7:00)

Los cálculos se realizan mediante análisis en bandas de frecuencia de octava. El espectro de emisión y propagación sonora estará definido entre 63 Hz y 8 kHz, si bien la representación de los resultados se realiza en banda ancha con ponderación frecuencial A.

5.1.8 Presentación de resultados

Los resultados del estudio se muestran de forma gráfica mediante curvas isófonas a color en 2D, representando los índices de evaluación descritos en el apartado anterior para los períodos día, tarde y noche a 4 m de altura.

La leyenda de colores empleada para la representación de los niveles sonoros es la siguiente:

Nivel sonoro (dB(A))

 45-50	 65-70
 50-55	 70-75
 55-60	 >75
 60-65	

Tabla 3: Leyenda de colores

6 RESULTADOS Y ANÁLISIS ACÚSTICO

En las siguientes imágenes se muestran los mapas equivalentes de los periodos día, tarde y noche por la suma de las fuentes de ruido. El modelo utilizado se ha validado mediante la comparación con el Mapa Estratégico de Ruido de Alcobendas (2017). A partir de éste se ha calculado la situación actual y una situación futura.

6.1 Resultados del estado preoperacional

Según el Real Decreto 1367/2007 del Estado, los niveles acústicos límite son los Objetivos de Calidad Acústica. Para que en ambas parcelas se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales previstos con la modificación, los valores límite que se deben alcanzar son de 65 dB(A) en los periodos de día y tarde y de 55 dB(A) en el periodo nocturno.

Como se puede ver en la siguiente tabla, los niveles obtenidos están por debajo de los OCA en ambas parcelas y para los tres periodos de evaluación, por lo que **no se superan los límites establecidos por la normativa**.

	Los Parques, 28	Los Parques, 36
Día		
Tarde		

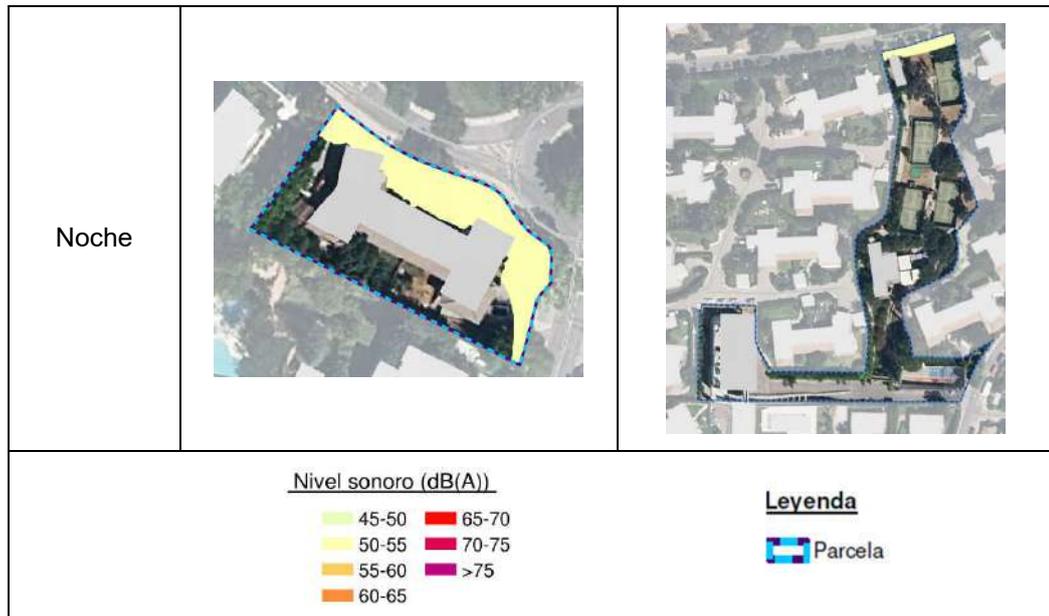


Tabla 4: Resultados del estado preoperacional

Los mapas completos de niveles globales para la situación preoperacional se pueden consultar en el Anexo I, serie 2 (parcela nº 28) y serie 3 (parcela nº 36).

Se puede observar que el nivel máximo a los que llegan ambas parcelas está entre 60 y 65 dB(A) en el periodo día, siendo mayoritaria la zona que no llega al nivel mínimo de 45 dB(A). En el periodo nocturno el máximo está por debajo de los 55 dB(A) no llegando la mayoría de la parcela a los 45 dB(A).

6.2 Resultados del estado operacional

El modelo de predicción de ruido operacional futuro se ha construido a partir del operacional, incrementando el tráfico como se indica en el apartado 2.1.1. Los mapas completos de niveles globales para la situación operacional se pueden consultar en el Anexo 1, serie 4 (parcela nº 28) y serie 5 (parcela nº 36).

Los valores obtenidos, a pesar del ligero incremento por el aumento de tráfico futuro estimado, siguen estando por debajo de los límites establecidos por los Objetivos de Calidad Acústica, tanto para los periodos de día y noche como para el periodo nocturno en ambas parcelas.

	Los Parques, 28	Los Parques, 36								
Día										
Tarde										
Noche										
<p><u>Nivel sonoro (dB(A))</u></p> <table border="0"> <tr> <td> 45-50</td> <td> 65-70</td> </tr> <tr> <td> 50-55</td> <td> 70-75</td> </tr> <tr> <td> 55-60</td> <td> >75</td> </tr> <tr> <td> 60-65</td> <td></td> </tr> </table> <p>Leyenda</p> <p> Parcela</p>			 45-50	 65-70	 50-55	 70-75	 55-60	 >75	 60-65	
 45-50	 65-70									
 50-55	 70-75									
 55-60	 >75									
 60-65										

Tabla 5: Resultados del estado operacional futuro

7 MEDIDAS CORRECTORAS

Los objetivos de Calidad acústica se cumplen para los tres periodos diarios en ambas parcelas, por lo que no es necesaria la implantación de medidas correctoras.

8 CONCLUSIONES

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio Acústico correspondiente a la Modificación nº5 del Plan Especial de Reforma Interior "El Encinar de los Reyes", en Alcobendas, Madrid.

El trabajo se ha realizado mediante la construcción de un modelo de predicción acústica. La modificación puntual afecta a dos parcelas, ambas inmersas en una zona residencial. El objetivo de la modificación es que en ellas se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8., de forma que cualquiera de ellas pueda destinarse al uso demandado en cada momento.

El análisis de los resultados en el presente informe concluye que el desarrollo de la Modificación nº5 del PERI "El Encinar de los Reyes" es compatible con la legislación en materia de contaminación acústica aplicable.

1 de marzo de 2023,



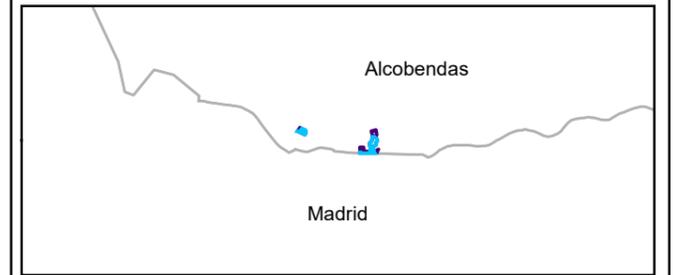
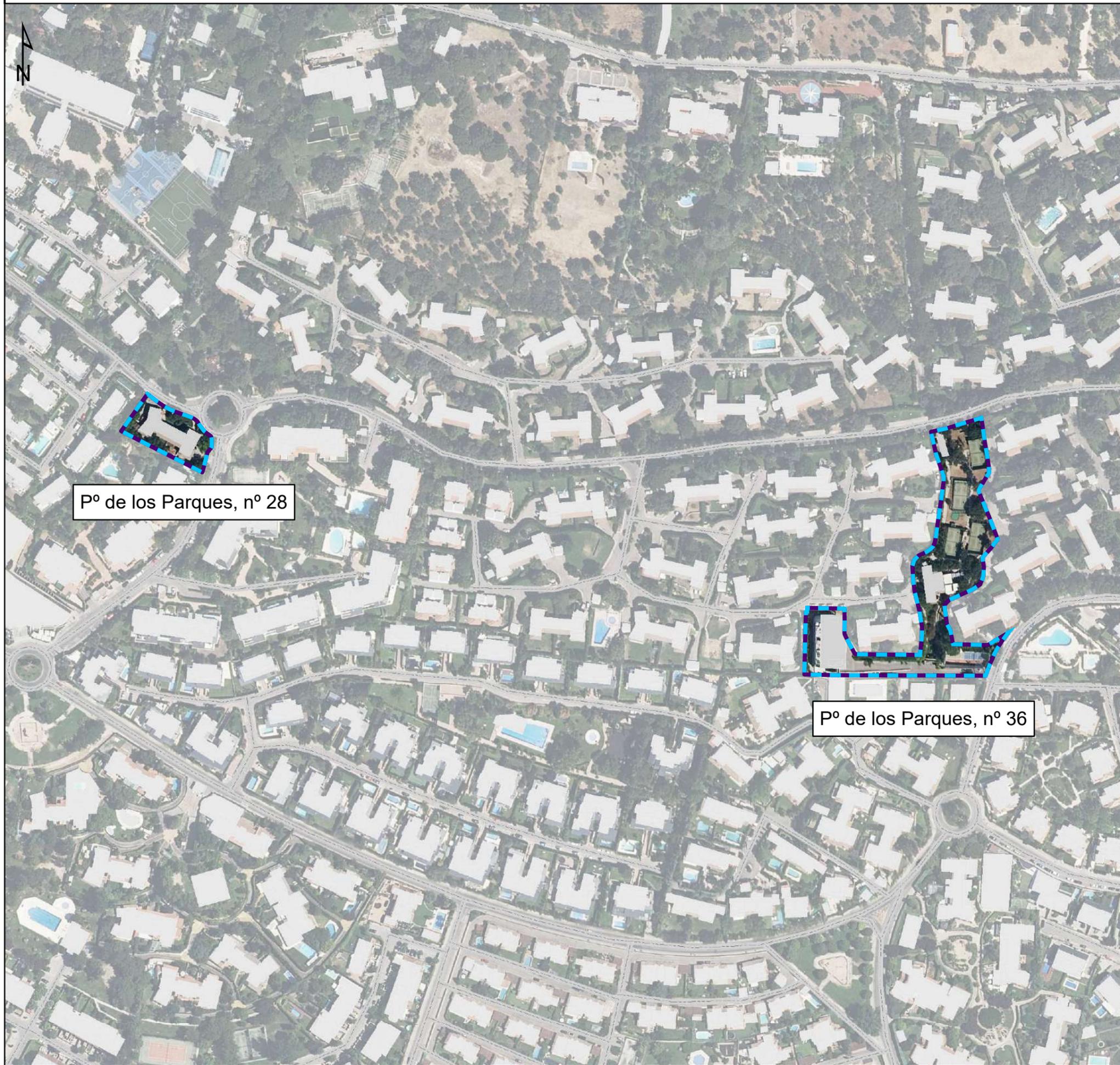
)

Antonio Hidalgo Otamendi



ANEXO 1: MAPAS

1. Mapa de localización
2. Mapas de isófonas de la situación preoperacional día, tarde y noche parcela 28
3. Mapas de isófonas de la situación preoperacional día, tarde y noche parcela 36
4. Mapas de isófonas de la situación operacional con la parcela día, tarde y noche parcela 28
5. Mapas de isófonas de la situación operacional con la parcela día, tarde y noche parcela 36

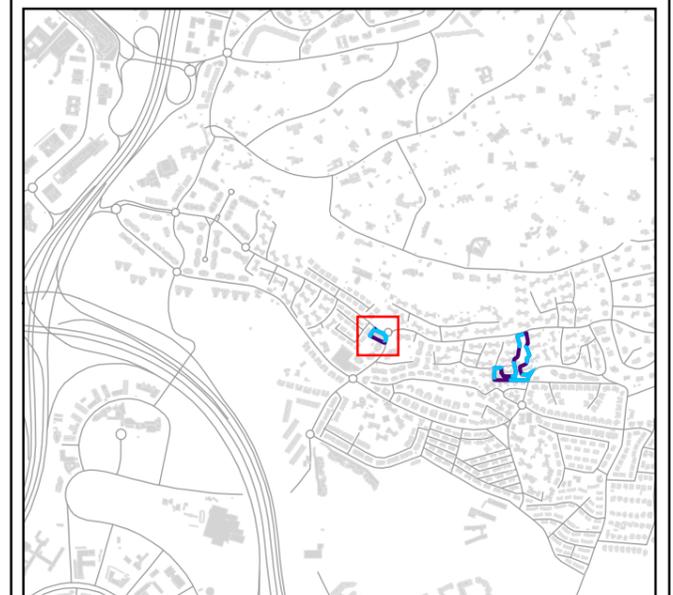
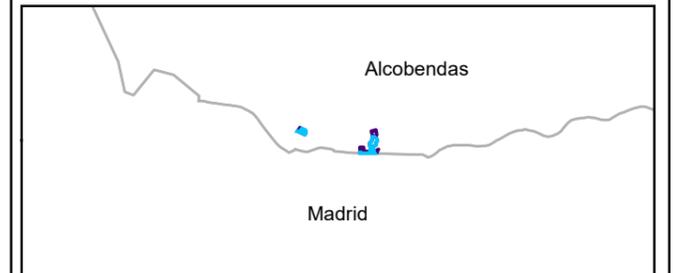


Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			50-55
			55-60
			60-65
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

Título del Plano				
PLANO DE LOCALIZACIÓN				
Plano nº	1.1	Escala gráfica	Tamaño impresión: A3	Fecha:
		1:2.500	0 5 10 20 30 40 m	Marzo 2023
Hoja:	0559	Coordenadas	Codigo Proyecto:	
		MTN50	T-23-082	
Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:
1	01/03/2023		JR	AH
				Aprobado:
				AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

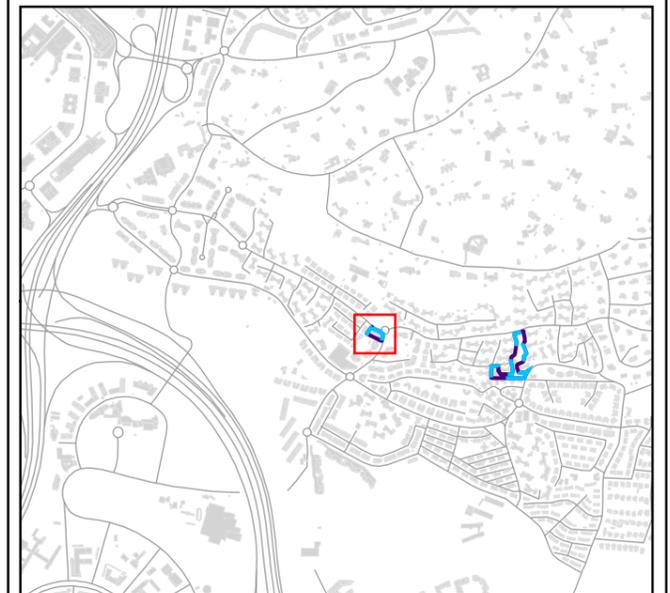
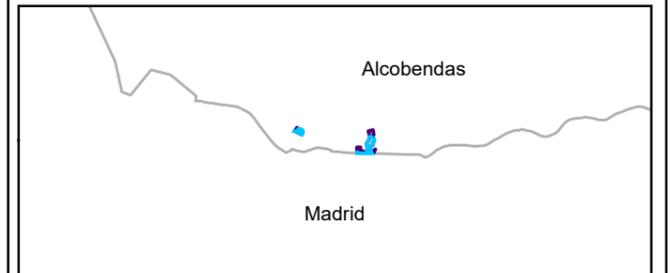
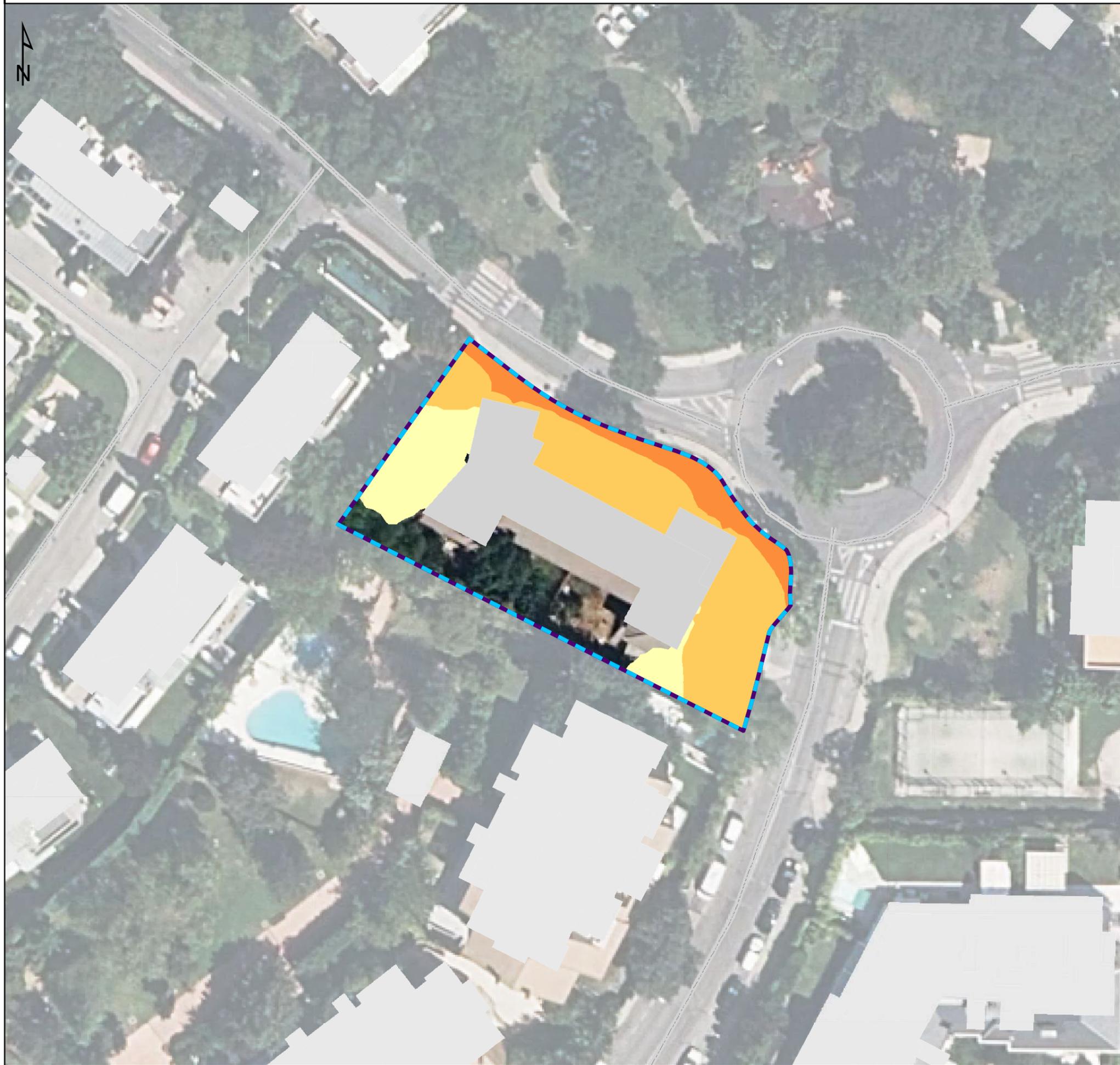
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LDIA

Plano nº 2.1	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252.5 5 7.5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	--

Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
			>75
			60-65

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

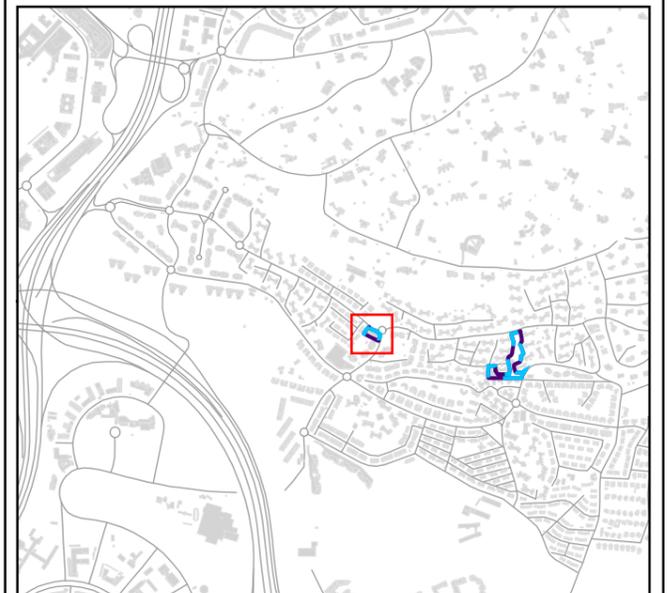
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. L.TARDE

Plano nº 2.2	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252.5 5 7.5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50	ETRS 1989 Huso 30		
------------	----------------------	-------------------	--	--

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
			>75
			60-65

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

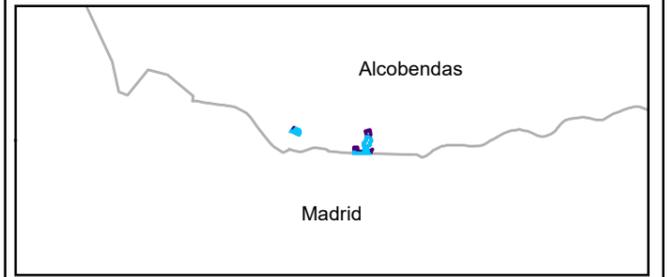
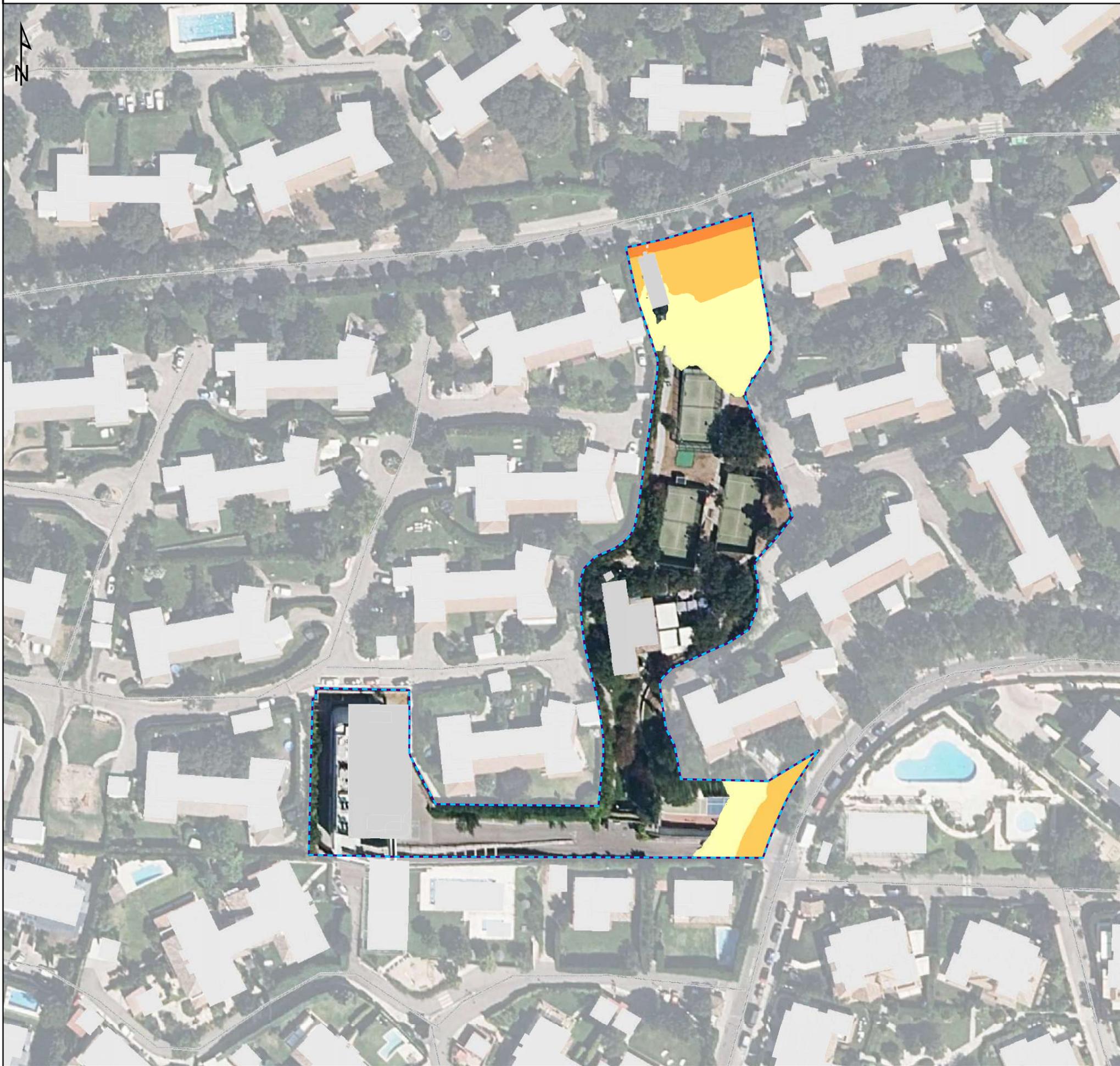
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LNOCHE

Plano nº 2.3	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252.5 5 7.5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	--

Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





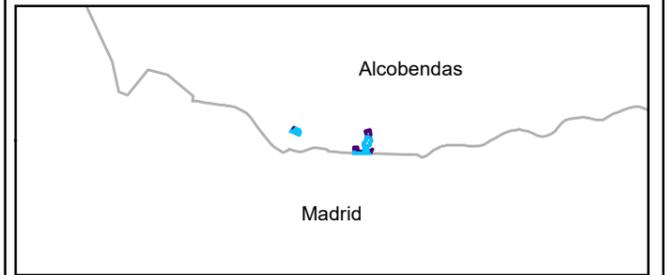
Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75
			60-65
			65-70

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LDIA

Plano nº 3.1	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,755,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30			
Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:
1	01/03/2023		JR	AH
				Aprobado: AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75
			60-65

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

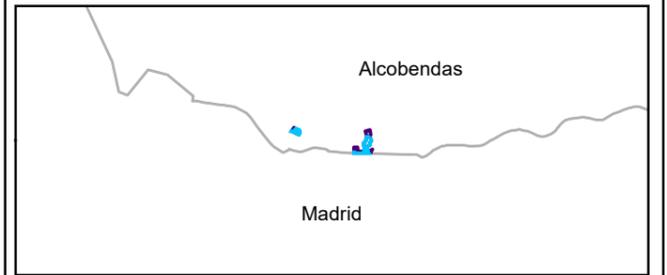
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36
 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. L.TARDE

Plano nº 3.2	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,755,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	---------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
---------------	--

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

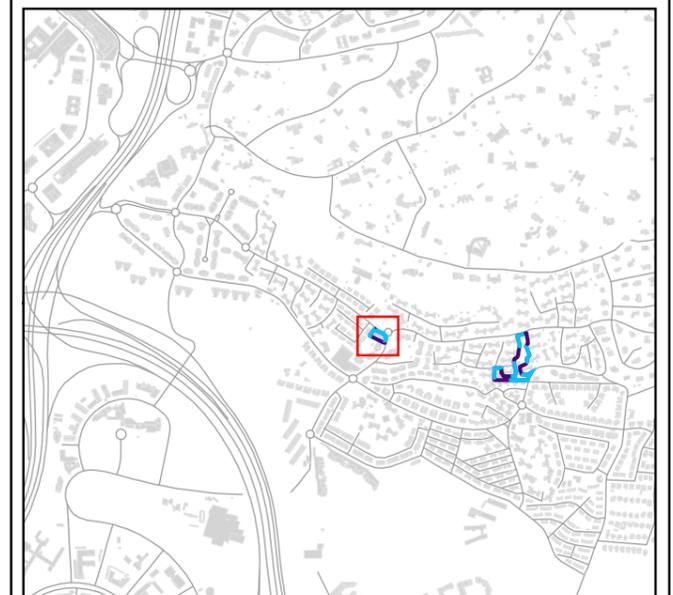
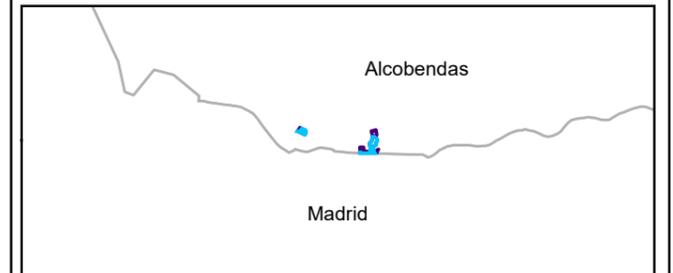
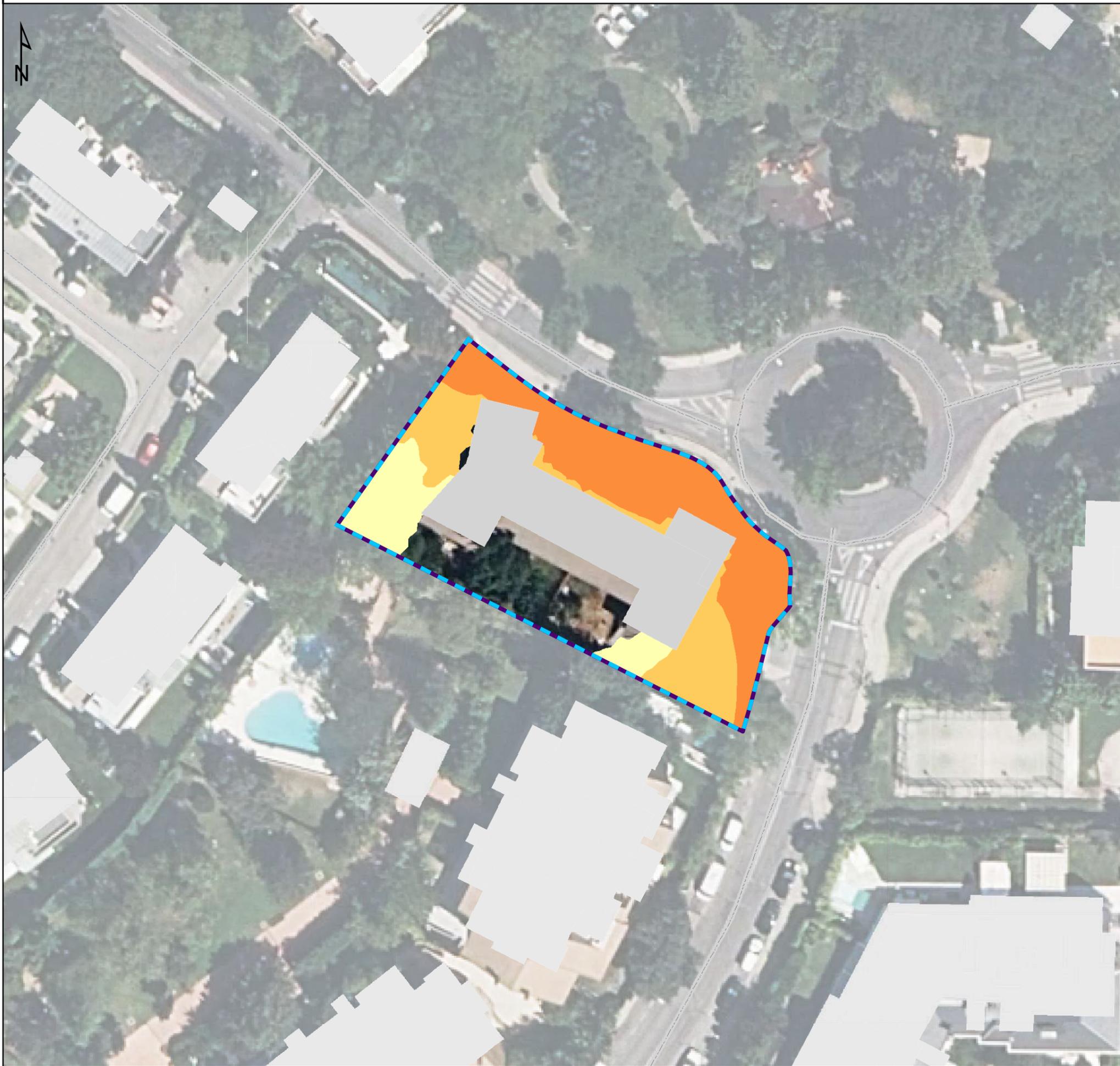
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36
 SITUACIÓN PREOPERACIONAL. LNOCHE

Plano nº 3.3	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,75 5,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	---------------------------	---	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	--

Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			50-55
			55-60
			60-65
			65-70
			70-75
			>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

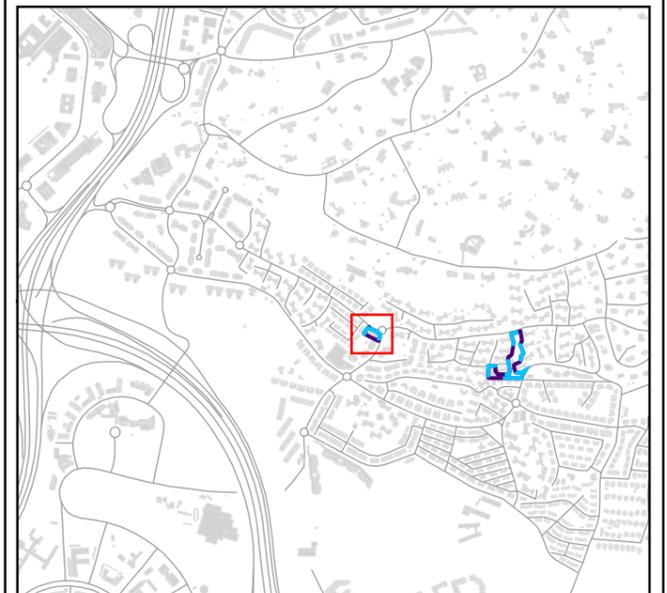
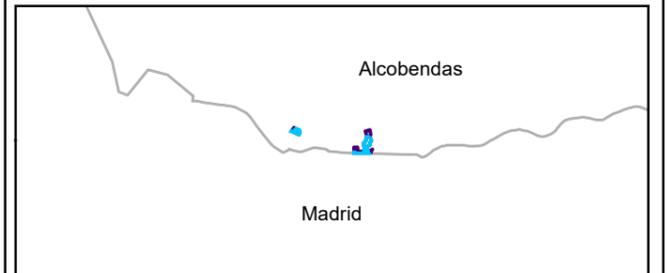
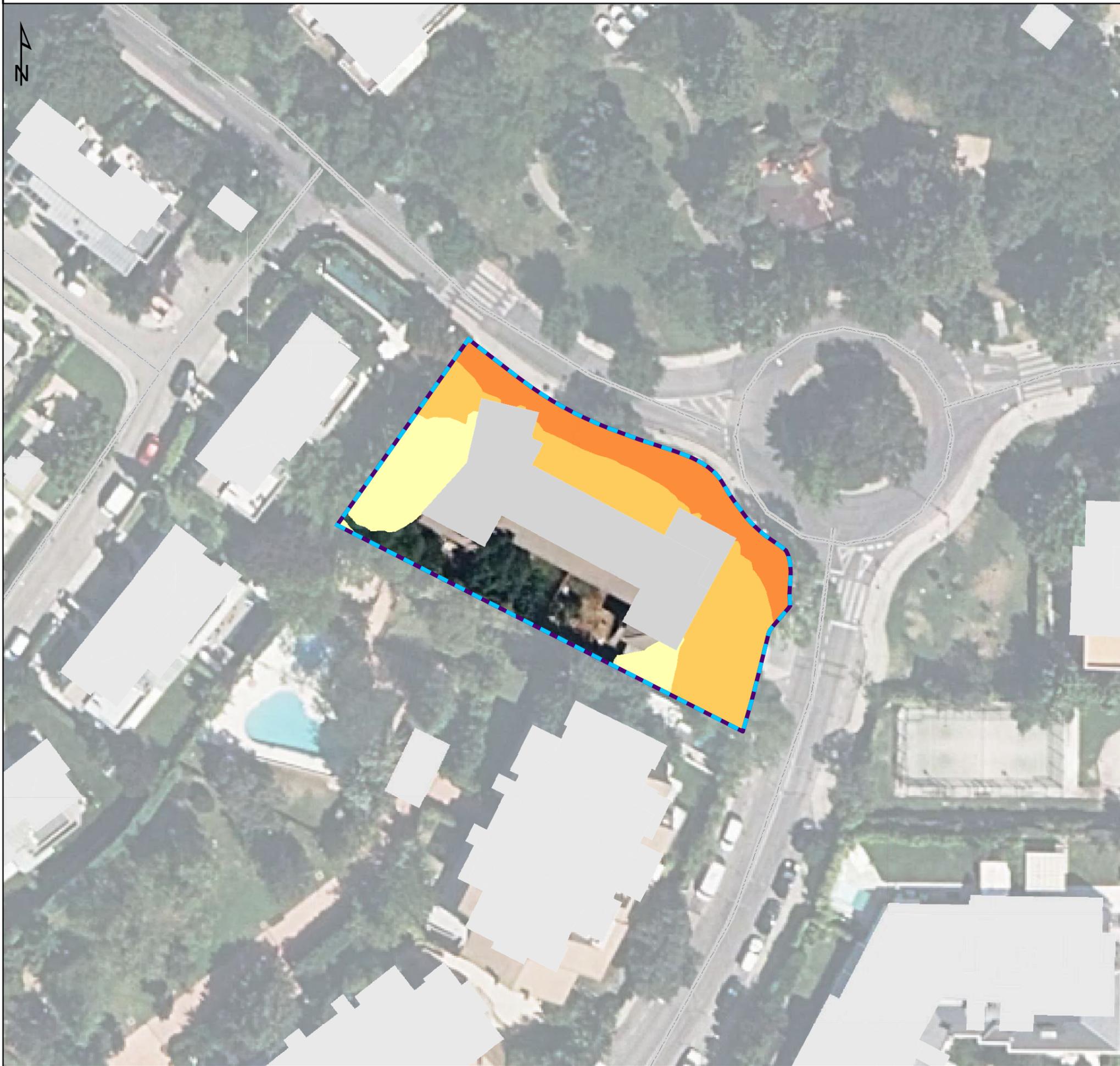
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN OPERACIONAL. LDIA

Plano nº 4,1	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252,5 5 7,5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	---	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	---

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
			>75
			60-65

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

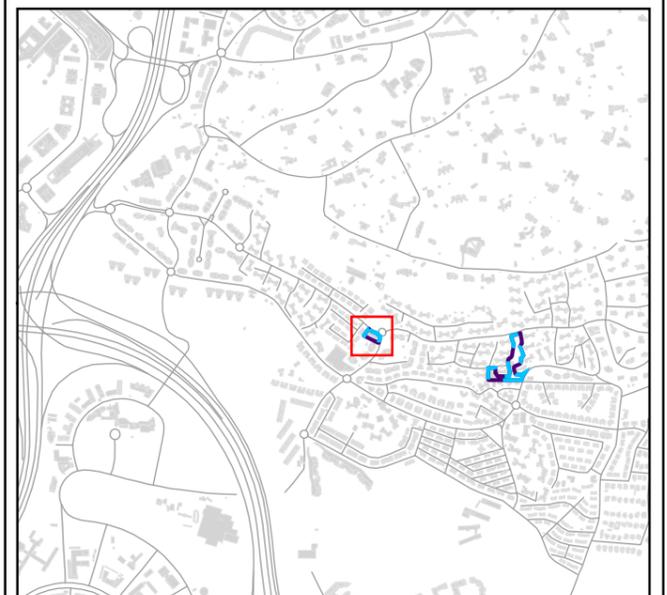
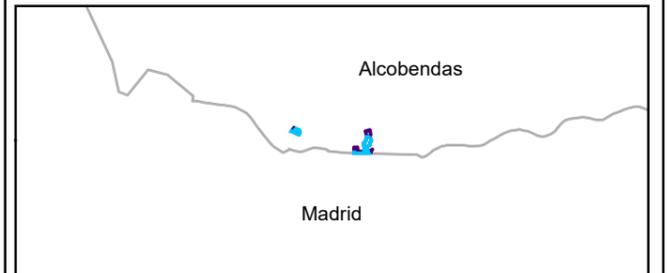
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN OPERACIONAL. L.TARDE

Plano nº 4.2	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252.5 5 7.5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	---

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
			>75
			60-65

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

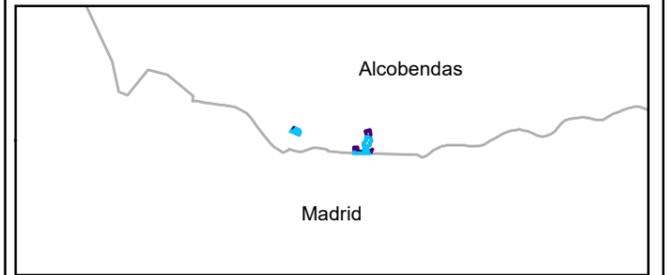
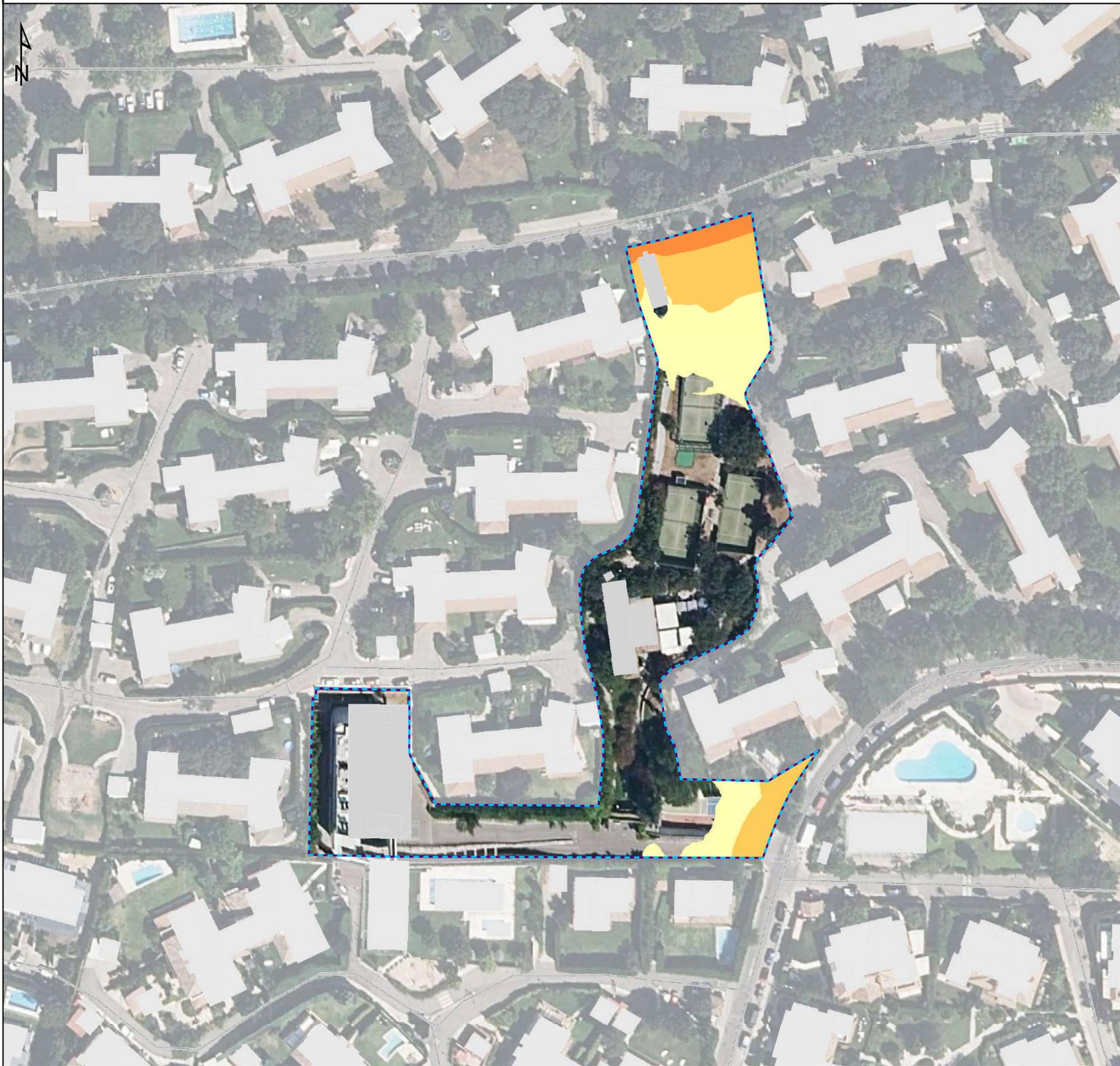
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 28
 SITUACIÓN OPERACIONAL. LNOCHE

Plano nº 4.3	Escala gráfica 1:500	Tamaño impresión: A3 0 1.252.5 5 7.5 10 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	-------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	---

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Legenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

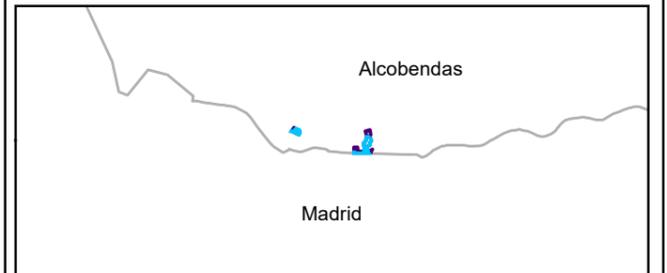
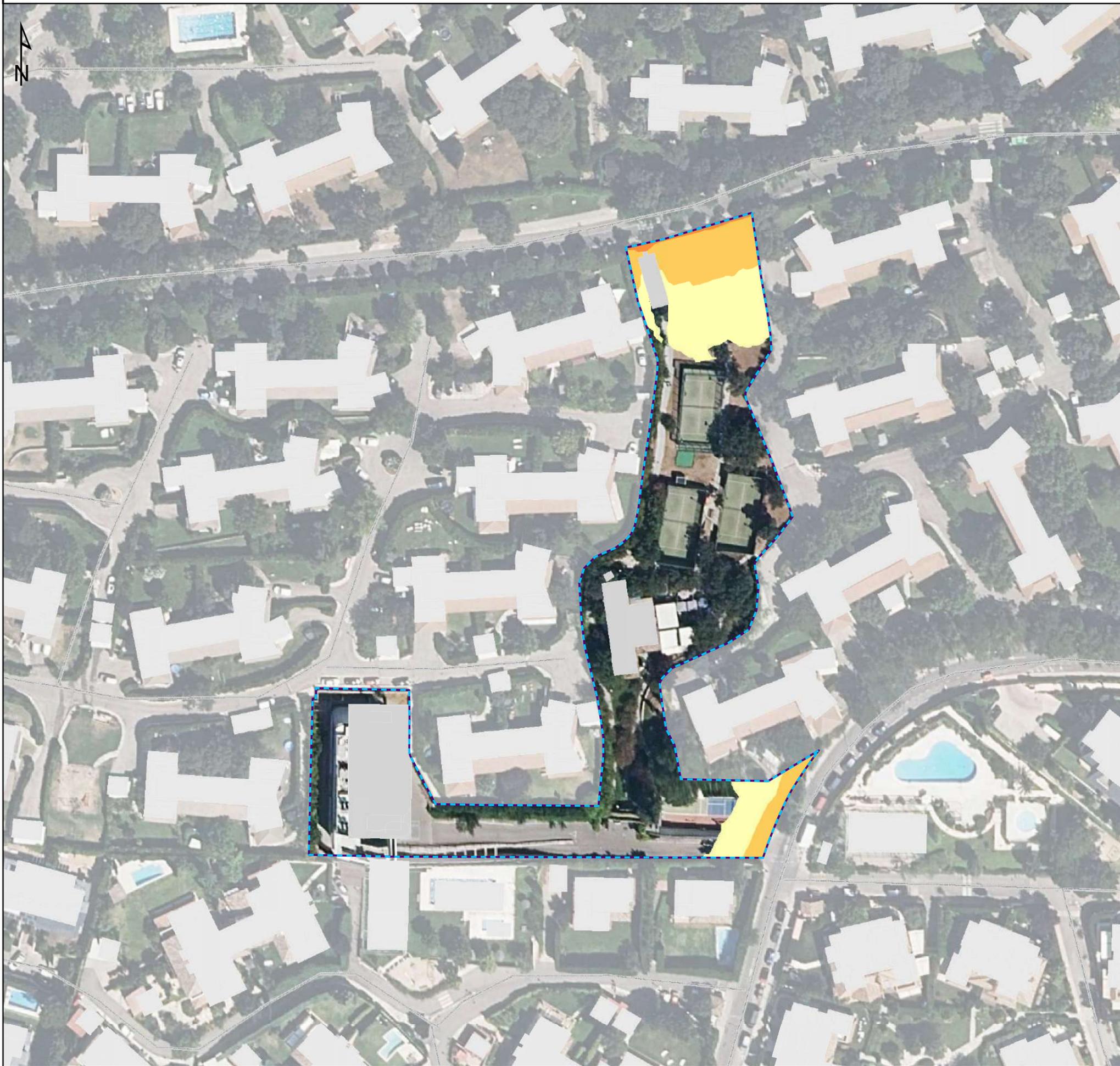
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36
 SITUACIÓN OPERACIONAL. LDIA

Plano nº 5.1	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,755,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
------------------------	----------------------------------	---	-----------------------------	-------------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
-------------------	---

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

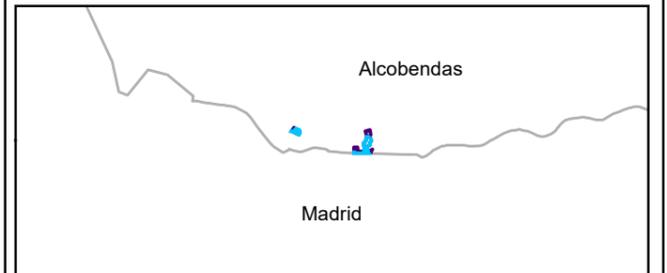
Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36
 SITUACIÓN OPERACIONAL. L.TARDE

Plano nº 5.2	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,755,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
-----------------	---------------------------	--	----------------------	------------------------------

Hoja: 0559	Coordenadas MTN50 ETRS 1989 Huso 30
------------	--

Rev.	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:	Aprobado:
1	01/03/2023		JR	AH	AH





Leyenda		Nivel sonoro (dB(A))	
	Parcelas		45-50
			65-70
			70-75
		>75 color swatch"/>	>75

Título del Proyecto
 ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA PARA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PERI "EL ENCINAR DE LOS REYES" PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOBENDAS, MADRID

Título del Plano
 MAPA DE NIVELES SONOROS. PARCELA Pº DE LOS PARQUES, Nº 36
 SITUACIÓN OPERACIONAL. LNOCHE

Plano nº 5.3	Escala gráfica 1:1.000	Tamaño impresión: A3 0 2,755,5 11 16,5 22 m	Fecha: Marzo 2023	Código Proyecto: T-23-082
Hoja: 0559	Coordenadas ETRS 1989 Huso 30			
Rev:	Fecha:	Descripción:	Dibujado:	Comprobado:
1	01/03/2023		JR	AH
				Aprobado: AH



ANEXO VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS. PLAN DE ALARMA Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

Si bien la exigencia del artículo 48.2 e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, del "*planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos*" se establece para los Planes Parciales, se incluye a continuación unas consideraciones al respecto para poner de manifiesto que no existen riesgos significativos.

En cualquier caso, esta exigencia debe entenderse referida al nivel territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en este caso el ámbito del Plan Especial. La garantía de una planificación correcta es que las decisiones sobre una variable y sus efectos se tomen en el nivel correspondiente a su ámbito de variabilidad, pero se da la circunstancia, de que las causas que generan las emergencias responden, en la inmensa mayoría de los casos, a variables cuyo campo de variabilidad es mucho más amplio que el sector, razón por la que la Ley 12/2015 de 9 de julio del Sistema Nacional de Protección Civil crea la figura de los Planes Territoriales de Protección Civil, que son "*todos aquellos que se elaboran para hacer frente a los riesgos de emergencia que puedan presentarse en una Comunidad Autónoma*" y que son aprobados por su Consejo de Gobierno.

Un Plan de Protección Civil, de acuerdo con la guía elaborada por la ASEM (Agencia de Seguridad y Emergencias de Madrid) es un documento/instrumento que contiene el marco orgánico y funcional establecido para hacer frente a las situaciones de grave riesgo colectivo y catástrofe extraordinaria o calamidad pública y establece las medidas a adoptar en cada una de ellas, los recursos materiales y humanos necesarios para afrontarlas y los esquemas de coordinación de todos los agentes llamados a intervenir.

En aplicación de la Ley citada, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, aprobó por acuerdo de 30 de abril de 2019, el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), que asume el papel de Plan Director, con un objetivo doble: "*asegurar que los distintos planes de protección civil que se elaboren en la Comunidad de Madrid se integren funcional y operativamente ...para hacer frente de forma eficaz a las emergencias*" y "*establecer el marco organizativo general en el ámbito de la Comunidad de Madrid*". Para ello:

- Define los elementos esenciales y permanentes del proceso de planificación.
- Establece las directrices de la planificación local (municipal o supramunicipal)
- Posibilita la integración de los Planes Territoriales de ámbito inferior y señala las pautas de esa integración.
- Posibilita la fijación de objetivos globales a nivel de la Comunidad de Madrid.
- Establece los riesgos frente a los cuales se debe actuar
- Propone estrategias de articulación de los diferentes planes
- Determina el Programa de Implantación del Plan Territorial y el mantenimiento de su eficacia
- Determina los programas generales de actuación y de aplicación de los medios necesarios para alcanzar los objetivos globales a corto, medio y largo plazo

El PLATERCAM establece tres tipos de planes:

- Planes Territoriales que, según su ámbito territorial pueden ser Autonómico o Locales
- Planes Especiales que se redactan por la Comunidad de Madrid con la finalidad de hacer frente a un riesgo concreto. Específicamente a los siguientes riesgos:

- Accidentes en el transporte de Mercancías Peligrosas por carretera o ferrocarril.
 - Accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas
 - Incendios forestales
 - Inundaciones
 - Movimientos sísmicos
 - Radiaciones
 - Fenómenos meteorológicos adversos
 - Accidentes de aviación civil.
- Planes de Autoprotección que se elaboran por los propios centros, establecimientos e instalaciones recogidas en la normativa aplicable.

El PLATERCAM establece la obligación de los municipios de elaborar el correspondiente Plan de Emergencia Territorial Municipal (PLATERMU) y fija como sus funciones:

- Identificar los riesgos que afectan al territorio municipal
- Definir la estructura y operatividad de los recursos locales para hacer frente a las emergencias que puedan producirse dentro del municipio
- Establecer los procedimientos que describan las medidas de protección a la población que hay que adoptar en caso de emergencia.
- Establecer los sistemas de integración con el PLATERCAM
- Catalogar los medios y recursos que pueden actuar en caso de emergencia.

No se contempla la figura del Plan de Alarma a que se refiere la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ni la definición del término “alarma”, aunque podría entenderse como sinónimo de “emergencia”, definido como *“situación de riesgo colectivo sobrevenida por un evento que pone en peligro inminente a personas físicas, bienes y medio ambiente y exige una gestión rápida por parte de los poderes públicos”*.

Parece lógico pensar que el Plan o los Planes de Alarma tienen como objetivo definir, teniendo en cuenta el alcance del Plan Especial y en función de su localización y características físicas y el uso característico, en qué medida afectan a su ámbito los diferentes riesgos identificados en el PLATERMU y cómo han sido tenidos en cuenta en la definición de su calificación pormenorizada, su estructura urbana y su tejido urbano, cuáles son las vías de acceso y evacuación y las conexiones con los centros sanitarios, asistenciales y de protección civil existentes en el municipio.

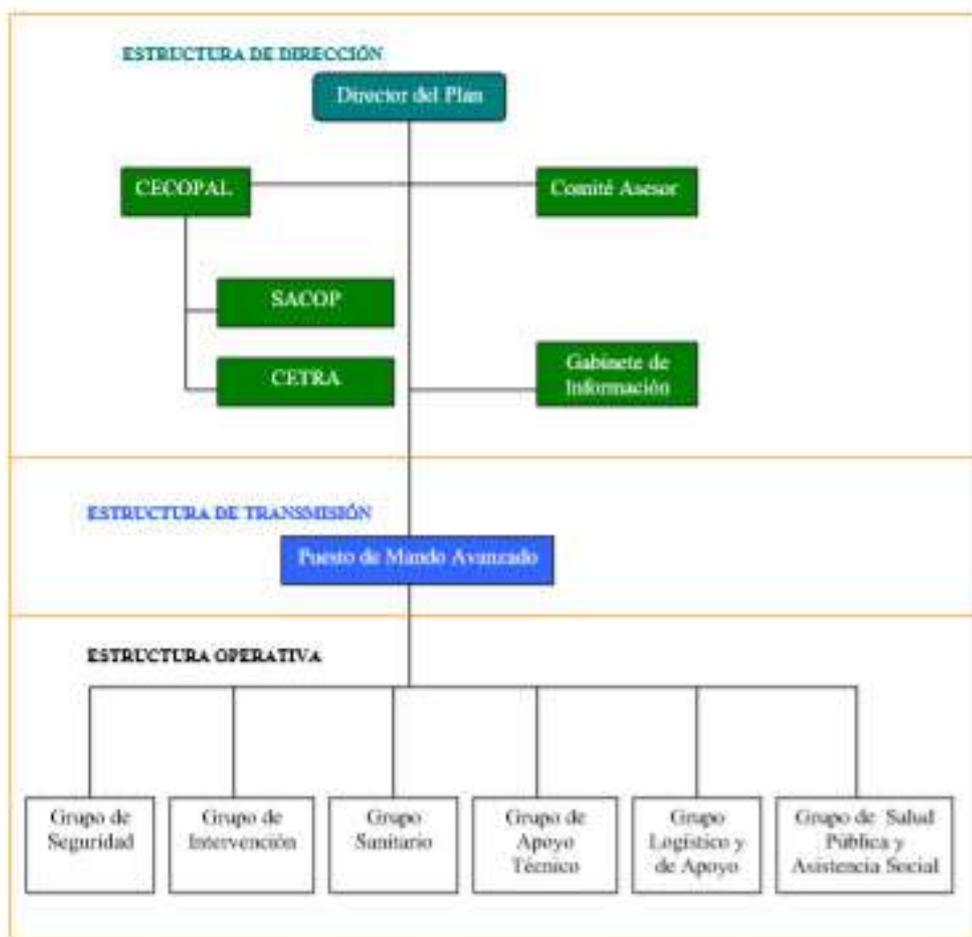
La Comunidad de Madrid informó favorablemente el Plan Territorial de Emergencias de Alcobendas el 10 de mayo de 2016.

1. APLICACIÓN DEL PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y PROTECCIÓN CIVIL.

1.1. ESTRUCTURA DE DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN.

El PEMUAL incluye el siguiente esquema sobre la estructura de dirección y Coordinación

ESTRUCTURA DEL PLAN TERRITORIAL



Director del Plan

Corresponde al alcalde como Jefe de Protección Civil siendo suplente el Concejal de Seguridad ciudadana.

Establece los objetivos y actuaciones prioritarias, así como su ejecución. Dirige el CECOPAL y mantiene contactos con la Comunidad de Madrid, informando de los sucesos y su evolución y es responsable de solicitar la intervención de los medios y recursos necesarios

CECOPAL

Es el Centro de Coordinación de Operaciones, es el centro neurálgico de las emergencias y el soporte de las comunicaciones entre las diferentes estructuras. Lo forman:

CETRA Centro de Transmisiones
SACOP Sala de Control de Operaciones

Comité asesor

El responsable es el Concejal Delegado de Protección Civil y el suplente es el Director de Seguridad Ciudadana. Está conformado por los Jefes de Grupos de Acción y Asesores técnicos municipales.

Gabinete de información.

El responsable es el jefe del Gabinete de Prensa del Ayuntamiento. Asesora al Director del Plan sobre los contenidos de la información que traslada a la población, los transmite y se encarga de distribuir y centralizar la información.

1.2 ESTRUCTURA DE TRANSMISIÓN.

El puesto de Mando Avanzado aparece en la fase de emergencia y se constituye como órgano de Trabajo del COORDINACION DE OPERACIONES.

1.3. ESTRUCTURA OPERATIVA.

- Grupo de Intervención
- Grupo de Seguridad
- Grupo Sanitario
- Grupo Logístico de apoyo
- Grupo de Apoyo Técnico
- Grupo de Apoyo Social.

1.4. ACTIVACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Una vez declarada la activación del Plan Municipal, el Director debe avisar a los representantes del Comité Asesor que considere oportunos y al Gabinete de Información. Además, deberá dar aviso a los responsables de los Grupos de Acción. Igualmente, para que el Plan se considere activado, se deberá enviar mediante fax al Jefe/a de Sala de Madrid 112, la Ficha correspondiente a: "PROTOCOLO DE NOTIFICACIÓN DE INICIO DE LA EMERGENCIA" incluida en el PEMUAL

1.5. ESQUEMA GENERAL DE LA ZONA DE OPERACIONES.

En todas las emergencias sobre las que se actual se deben distinguir tres zonas, en torno al punto o zona de localización del siniestro, tal como se indica en el gráfico adjunto:



a) Área de Intervención.

Es la zona dónde se prevé que las consecuencias de la emergencia pueden producir un nivel de daños que justifica la aplicación inmediata de medidas de protección. Tendrá un trazado más o menos concéntrico alrededor del incidente y la anchura que determine necesaria el jefe del Grupo de Mando Avanzado y la señaliza el Grupo de Seguridad.

b) Área de socorro.

Zona concéntrica y envolvente de la anterior, dónde se desplegará la parte imprescindible del Grupo Sanitario y del resto de los grupos para realizar las primeras acciones.

c) Área Base.

Zona en la que se despliega el grueso del Grupo Logístico, Grupo de Apoyo Técnico y Grupo de Acción Social, para el desarrollo de sus tareas.

2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y MOVILIZACIÓN DE MEDIOS.

Las Medidas de protección a la población se explicitan en el PEMUAL

“La forma de movilizar los medios que se consideren necesarios para hacer frente a una emergencia y el órgano competente para solicitar o llevar a cabo dicha movilización varían en función de la titularidad de los medios, adscripción de los mismos al Plan, y/o niveles de emergencia y planes activados. Para la utilización de medios y recursos de propiedad privada se actuará de acuerdo con la reglamentación vigente y la prestación personal obligatoria se realizará conforme a la ley de Protección Civil.

2.1. Catálogo de Medios.

El número de personal profesional es de 2 personas:

- 1 responsable municipal
- 1 auxiliar técnico.

El número del personal voluntario es de 110 personas, repartidos entre Conductores, Enfermeros, Médicos, Técnicos en Emergencias Avanzados, Auxiliares Contra-Incendios y Operadores de Radio

a) Medios materiales

Vehículos:

- o 1 ambulancia (Renault Master II). Dotada con Equipo de Oxigenoterapia, inmovilización, botiquín, DSA, pulxiómetro y cabina con GPS.
- o 1 vehículo de Transporte y 1ª Intervención (Renault Master). Dotado con equipos autónomos de respiración y trajes de protección contra el fuego.
- o 1 vehículo de Transporte de personal de 6 plazas (Peugeot Boxer). Dotado con equipo de tiendas de montaje rápido, material auxiliar y herramientas.
- o 1 vehículo Auxiliar Todo Terreno (Toyota Land Cruiser).
- o 1 vehículo de Inspección y Jefatura (Peugeot 308).
- o 1 vehículo coordinador de transmisiones y CECOP, compartido con Policía Local (Renault Master).1
- o Remolque (contiene el puesto móvil PMA).
- o 4 motocicletas mod. Scooter.
- o 2 bicicletas BTT.

Material:

- o Equipos de Respiración Autónomos (4).
- o Vestuario y equipación de intervención en incendios (10).
- o 30 radio transmisores.
- o 3 tiendas de Campaña de montaje rápido.
- o 1 tienda de gran superficie (Puesto Médico o Puesto Móvil Avanzado).
- o Material de Incendios (mangueras, lanzas, bifurcaciones, batefuegos, equipo de extinción de espuma...).
- o herramientas varias (3 Motosierras, radial, cizalla, mazos, palas, picos, cepillos...).
- o 3 equipos electrógenos con sistemas de iluminación auxiliar, focos montados sobre trípode.
- o Material diverso sanitario, (camillas, mantas, bombonas de oxigenoterapia y material específico de curas).
- o Bombas de extracción de Agua (8 Eléctricas y 1 de Gasolina).
- o Material diverso de vestuario laboral (gafas protectoras, guantes, monos de trabajo, cascos, etc....).
- o Equipo de Oxicorte por bombona de Oxígeno y Acetileno.
- o Globo de gran iluminación para grandes superficies.

Centros y locales de interés:

- o Protección Civil de Alcobendas
- o Avda. de Valdelaparra nº 124 Tfno. 916 51 95 44

- Comisaría de la Policía Nacional
- Avda. de España nº 52 Tfno. 916 59 20 40
- Sede de la Policía Municipal Distrito Urbanizaciones
- Av. Bruselas nº 43 Tfno. 916 59 76 01
- Urgencias 092
- Bomberos
- Avda. de Fernando Alonso nº 3 Tfno. 916 52 06 30
- SUMMA 112 Urgencias Tfno. 112/061
- Urgencias INSALUD Tfno. 061
- Centro de Salud Pública Alcobendas Área V
- Avda. de Bruselas 38
- CEP Alcobendas
- Calle Blas de Otero 13 Tfno. 91 203 52 00
- Centro de Salud Arroyo de la Vega
- Bulevar Salvador Allende nº 22 Tfno. 914 84 11 49
- Centro de Salud Miraflores
- Avda. de España 50 Tfno. 916 53 89 00
- Centro de salud La Chopera
- Paseo de la Chopera 48 Tfno. 916 61 07 05

2.2 Equivalencia e interfase del PEMUAL con el PLATERCAM

En el gráfico siguiente se muestra la equivalencia e interfase, que se produce cuando la situación de la emergencia no es controlable con los medios municipales y requiere la intervención y coordinación de la Comunidad de Madrid. A partir de ese momento el Director del PEMUAL se integra en el CECOP de la Comunidad de Madrid.



2.3. Fin de la emergencia.

El Director del Plan declarará el fin de la emergencia, y se procederá a la desactivación del Plan cuando hayan desaparecido todos los motivos que originaron su puesta en marcha. Esto no impide que, si es necesario, continúe la vigilancia preventiva en el lugar del suceso y se sigan realizando tareas reparadoras o de rehabilitación.

El Fin de la Emergencia se comunicará a todos los Organismos, Servicios o población a quienes se haya alertado o notificado, así como al Jefe de Sala de Madrid 112.

A continuación, se reproducen los mapas de riesgos más significativos de la zona, extraídos del banco de datos de Protección Civil, que en ningún caso son riesgos elevados, que podrán ser contrarrestados con medidas constructivas.

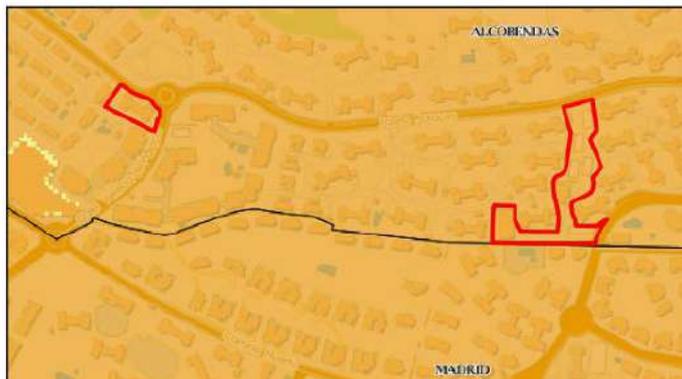
Modificación 5 "PERI El Encinar de los Reyes"



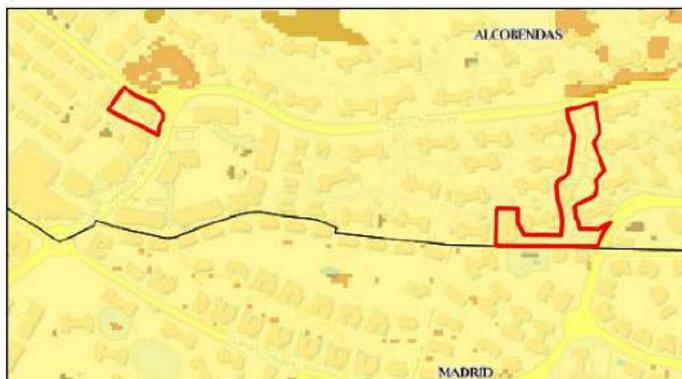
RIESGO GEOLÓGICO: TERRENOS EXPANSIVOS



RIESGO TECNOLÓGICO Y ANTRÓPICO: CONTAMINACIÓN AMBIENTAL DEL AIRE



RIESGO POR FMA: OLA DE CALOR



RIESGO POR FMA: VIENTOS FUERTES



FUENTE: MAPAS DE RIESGOS DE PROTECCIÓN CIVIL DE LA COMUNIDAD DE MADRID:
<https://dem.madrid.org/visor/>

ANEXO IX. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.¹

1. CONTEXTO NORMATIVO VINCULADO

a) Europeo /Internacional.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.

¹Referencias documentales:

"Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana", Gobierno Vasco.

"Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún en Relación a la Igualdad de Mujeres y Hombres" URBESFORALL, Gobierno Vasco.

"Frauen Werk Stadt" de Viena realizado por Franziska Ullmann en los años 90.

"Como planificar un proyecto desde la perspectiva de género" Murgibe, Consultoría Igualdad de Oportunidades.

"Guía de aplicación práctica, para la elaboración de Informes de Impacto de Género de las disposiciones normativas que elabore el gobierno." Instituto de la Mujer (Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales).

"Guide D'aménagement Pour Un Environnement Urbain Sécuritaire Ville de Montréal". Anne Michaud. Canadá en 2002

"Espacio público, género e (in) seguridad". Sara Ortiz Escalante.

"Usos del tiempo y la ciudad" Josep María Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martínez.

"Guía de Urbanismo con perspectiva de género" Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia.

"Guía para la elaboración de informes con enfoque de género". Red de Unidades de género. Castilla La Mancha. Instituto de la mujer de Castilla La Mancha.

"Urbanismo y género. Guía para la elaboración de informes de evaluación del impacto de género en el sector del urbanismo y para la planificación urbanística con perspectiva de género", diciembre 2019. Editado por la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid, elaborado por la Asociación Innicia I+D Social y Colaborativo. Dirección General de Igualdad, Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid.

"Madrid a pie, camino seguro al cole Proyecto educativo" Ayuntamiento de Madrid.

"Guía metodológica para la elaboración de los informes previos de impacto en la infancia y la adolescencia de las disposiciones normativas" Consejería de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias y UNICEF Comité Español.

Derechos reconocidos en la "Convención de las Naciones Unidas sobre derechos del Niño"

"Teoría de las necesidades infantiles y adolescentes". Ochaíta y Espinosa, 2004

"Indicadores de bienestar infantil: la teoría de derechos y necesidades de la infancia como marco teórico y organizativo" Ochaíta y Espinosa

"La ciudad de los niños" de Francesco Tonucci

"Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo en el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos". Ayuntamiento de Madrid. AG Equidad, Derechos Sociales y Empleo. Gerencia de la Ciudad

"Guía del lenguaje inclusivo en el ámbito tributario". agencia tributaria de Madrid. Octubre 2017

"Guía de la comunicación incluyente y no sexista. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2018

"Guía de la comunicación incluyente y no sexista: en las profesiones. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2019

"Guía de la comunicación incluyente y no sexista: en las administraciones. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2019

- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.
- Los Principios de Yogyakarta, Principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género
- Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

b). Estatal.

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

c). Comunidad de Madrid.

- Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:
 - Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.
 - Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid,

1. ANÁLISIS DE PERTINENCIA

a). Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación

La memoria de impacto es una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la normativa.

El objetivo principal es la generación de información y análisis necesario para conseguir que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades y evitar consecuencias negativas o contrarias a dicho objetivo.

Se persigue dotar de un mayor nivel de información sobre la realidad social e incrementar el nivel de eficacia de la normativa.

b). Objeto particular del documento que nos ocupa

El objeto de este documento es una actuación de Dotación, consistente en transferir el aprovechamiento asignado a la parcela dotacional privada de uso social situada en Paseo de Los Parques 28, a la parcela dotacional privada de uso deportivo situada en el Paseo de los Parque 36, manteniendo la calificación dotacional privada de esta última, ampliando el uso característico a cualquiera de los usos dotacionales contemplados en el Plan General, admitiendo un 30% de uso administrativo de oficinas al servicio del ámbito y un 10% de uso restauración y calificar la primera como zona dotacional pública con cesión al Ayuntamiento de Alcobendas.

c). Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo, un nivel que fijase desde las raíces, la igualdad de derechos y oportunidades en toda la sociedad, la EDUCACIÓN. No obstante, y hasta que no se alcancen dichos objetivos, es necesario incidir en estos temas de manera transversal en todas las disciplinas, incluyendo el diseño y la normativa tanto urbana como edificatoria.

En determinadas cuestiones el urbanismo heredado esta todavía pensado para “el hombre” como persona adulta, joven, heterosexual, que trabaja remuneradamente fuera de casa y no se ocupa de cuestiones cotidianas ni ajenas a su estado actual, olvidando no solo la diversidad sexual, de género, raza, cultura etc. sino también no recordando que en un momento de su vida esa persona fue un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente y que en el futuro será una persona mayor. Este urbanismo muy focalizado en una sola dirección debe ser corregido y adaptado a las distintas necesidades de la ciudadanía.

d) Pertinencia del análisis de impacto en la presente Modificación.

Una intervención es pertinente para analizar este tipo de impactos cuando:

Afecta de manera directa a las personas.

Afecta indirectamente a las personas.

Se identifican desequilibrios, desventajas o diferencias entre las personas respecto a las medidas que se plantean.

Las medidas, una vez implementadas, puedan producir efectos diferenciados respecto a la igualdad.

En general el documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la concentración de aprovechamiento en una parcela dotacional privada, ampliando el tipo de uso dotacional característico y a establecer la cesión al Ayuntamiento de otra parcela dotacional privada. No es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a personas.

Partiendo de esta base, se analiza a continuación de manera específica cada tipo de impacto.

1.1. ANÁLISIS DE PERTINENCIA ESPECÍFICA DE GÉNERO.

Tal y cómo se ha mencionado anteriormente, se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la modificación del planeamiento incorporado (API-1 “El Encinar de los Reyes” del vigente PGOU 2009) en el ámbito de las parcelas situadas en el Paseo de los Parques nº 28 y 36, con objeto de transferir el aprovechamiento lucrativo asignado a la primera de ellas por el Plan Especial de Reforma Interior Encinar de los Reyes a la segunda, manteniendo su calificación de dotación privada asignado a la misma el uso dotacional genérico, estableciendo las determinaciones necesarias para regular la materialización del nuevo aprovechamiento, y recalificando la primera a uso dotacional público para su cesión al Ayuntamiento de Alcobendas.

Tal como se indica en el documento de la modificación, no se altera la edificabilidad lucrativa total y se obtiene una dotación pública en un barrio en el que la casi totalidad de los equipamientos son de propiedad privada.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida, antes bien aumenta la funcionalidad de la parcela dotacional privada al concentra toda la oferta de servicios y ofrece al Ayuntamiento la posibilidad de implantar un equipamiento en el barrio.

Tampoco se ha encontrado utilización de lenguaje no inclusivo desde la igualdad.

Se considera, por tanto, que **no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto, aunque resulta conveniente hacer referencia a requerimientos específicos para no aumentar la brecha de género**

1.2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA ESPECÍFICA DE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

La concentración de usos a que antes se ha hecho referencia facilita y enriquece el ocio familiar dentro de un recinto seguro y vigilado.

Se considera, por tanto, que la afición a la infancia, adolescencia y familia es positiva por lo **no es necesario el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.**

1.3. ANÁLISIS DE PERTINENCIA ESPECÍFICA DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

Para este apartado el razonamiento es similar al utilizado en el punto de “Análisis de pertinencia específica de género” al que remitimos. Se trata de un instrumento de planeamiento sin interferencias según orientación sexual e identidad y expresión de género.

El alcance normativo del documento no genera, debido a su alcance, un aumento de la discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

En este sentido **no existe pertinencia de análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia. aunque resulta conveniente hacer referencia a requerimientos específicos para no aumentar la discriminación por razón de orientación sexual respecto a la situación de partida.**

1.4. ANÁLISIS DE PERTINENCIA ESPECÍFICA DE IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

Debe partirse del hecho, ya comentado, de que se trata de una modificación que se limita a transferir un aprovechamiento entre dos parcelas dotacionales sin alterar la edificabilidad privada total.

El alcance normativo del documento no genera, debido a su alcance, un aumento de la discriminación relacionado con el cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas, si bien se ha tenido en cuenta la legislación estableciendo los itinerarios accesibles pertinentes.

Se considera, por tanto, que **no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto, aunque si la reiteración de las exigencias al respecto de la legislación vigente.**

2. MEDIDAS Y PROPUESTAS PARA LA MEJORA DEL USO COTIDIANO DEL ESPACIO TENIENDO EN CUENTA LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, LA DIVERSIDAD DE ORIENTACIONES SEXUALES Y LA NO DISCRIMINACIÓN

La dotación en la medida en que el acceso no está restringido a un tipo específico de usuarios, deberá estar adaptada para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana.

3. MEDIDAS Y PROPUESTAS RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

- La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con las diferentes instalaciones comerciales y/terciarias.
- Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.
- Los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:
Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.
- Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.
- En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

4. VALORACIÓN DE IMPACTO

4.1. VALORACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

Valoración del impacto de género. POSITIVO

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades respecto al género. El alcance normativo del documento no tiene repercusión de género, no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género, incluido el lenguaje. No obstante, en la medida en que se apliquen las medidas propuestas contribuirá a la disminución de la brecha de género.

4.2. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: POSITIVO

Se trata de una modificación cuyo alcance normativo no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, pero contiene instalaciones que pueden ser utilizadas por la infancia, la adolescencia y la familia, y en la medida en que, por un lado, concentra el conjunto de actividades dotacionales en un único recinto, facilitando las gestiones relativas a la vivienda en la que se habita y, por otro, ofrece la posibilidad de una instalación dotacional pública ", la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es positiva.

4.3. VALORACIÓN DEL IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia: NULO o POSITIVO

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades respecto a orientación sexual e identidad y expresión de género. El alcance normativo del documento no tiene repercusión en esta materia, no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto. En cualquier caso, el impacto puede ser positivo, ya que aunque no se puede intervenir en el origen de los problemas de discriminación, sí que contribuye a minimizar riesgos y aumentar la seguridad para que el discurrir de la vida se realice con la misma confianza y decisión.

4.4. VALORACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: POSITIVO.

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades relacionas con el cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanística, pero, si bien el alcance normativo del documento no tiene repercusión en esta materia, toda vez que las determinaciones de ordenanza son las establecidas en el PERI del API-1, ni contiene medida discriminatoria al respecto, sí puede reiterar la necesidad de garantizar el cumplimiento de la normativa

vigente sobre accesibilidad. Por lo que el impacto es positivo, al quedar recogidos en el documento referencias a normativa específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados.

ANEXO X. CERTIFICACION REGISTRAL

Se incluyen en este anexo las copias simples de la Finca Registral 42.250 que corresponde a la parcela catastral 5248206VK4854N y la Finca Registral 45.262 que corresponde a la parcela catastral 5946503VK4864N , que constituyen el ámbito de la Modificación.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante: DIAPALAN SA

Nº Petición: 127209564

NÚMERO DE FINCA REGISTRAL: FINCA DE Nº: 42250 de ALCOBENDAS

C.R.U.: 28135000277599

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela número dieciocho, en término municipal de Alcobendas, en la Unidad de Ejecución SU.04 "El Encinar", de forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de mil quinientos metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea mixta compuesta por dos tramos mixtos con desarrollos de treinta y cuatro metros y diecinueve con cincuenta metros, respectivamente, con parcela número veintisiete, de titularidad demanial municipal; al Este, en línea mixta con un desarrollo de veinticuatro metros, con parcela número veintisiete, de titularidad demanial municipal; al Sur, en línea recta de cincuenta y nueve con cincuenta metros, con parcela número nueve, propiedad de "El Encinar de los Reyes, S.A."; y al Oeste, en línea recta de veintiocho metros, con parcela número diez, propiedad de "El Encinar de los Reyes, S.A.". PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Instrumento: Plan Especial de Reforma Interior SU.04 "El Encinar". Ordenanza: Zona de equipamiento social. Uso: Social -Religioso-. Edificabilidad: uno con seis metro cuadrado/metro cuadrado.

REFERENCIA CATASTRAL:

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EL ENCINAR NORTE SA	A82044173	885	776	208	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de aportacion.

. Formalizada en escritura otorgada el día 19/05/98, en MADRID, por el Notario DON GABRIEL BALERIOLA LUCAS, número de protocolo 1.871/1998.

CARGAS

Sujeta por procedencia a las Ordenanzas o Estatutos que limitan la extensión del derecho de propiedad contenidos en la escritura otorgada el 25 de Febrero de 1.953, ante el Notario de Madrid don Rafael Nuñez Lagos, como consta en la inscripción 6ª de la finca originaria número 708, al folio 13 del tomo 9, libro 7 de Alcobendas.

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde el día once de diciembre de mil novecientos noventa y cinco al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados desde el día seis de octubre de mil novecientos noventa y ocho al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades

derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17

ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100

TEL-916518581 / FAX-916515191

Fecha de Emisión: OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Solicitante: DIAPLAN SA

Nº Peticion: 127209720

NÚMERO DE FINCA REGISTRAL: FINCA DE Nº: 45262 de ALCOBENDAS

C.R.U.: 28135000307500

DESCRIPCION DE LA FINCA

CONJUNTO DEPORTIVO sito en Alcobendas (Madrid), con accesos por el Paseo de los Parques, número 36 y por el Camino del Cura, número 233. Compuesto de las siguientes instalaciones: - En el lindero Suroeste, se encuentra el EDIFICIO destinado a usos deportivos diversos. Está compuesto bajo rasante de planta sótano segundo, planta sótano primero, planta de vestuarios; y sobre rasante, la Planta de acceso y planta primera. Tiene una superficie construida de dos mil setecientos seis metros con noventa y cinco decímetros cuadrados. La planta de sótano segundo, bajo rasante, se destina a aparcamiento de vehículos y cuarto de servicios comunes de la edificación. Tiene una superficie construida aproximada de quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Dispone de escaleras y ascensor para el acceso peatonal y el acceso para vehículos se realiza mediante una rampa de acceso comunicada con la planta sótano uno. - La planta de sótano primero, bajo rasante, se destina a aparcamiento de vehículos y cuartos de servicios comunes de la edificación. Tiene una superficie construida aproximada de quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Dispone de escaleras y ascensor para el acceso peatonal y el acceso de vehículos se realiza mediante dos rampas de acceso, una comunicada con la planta sótano uno y la otra con el acceso a la edificación desde el viario. La planta de vestuarios, bajo rasante, destinada a vestuarios y servicios, compuesta por vestíbulo, aseos y duchas. Tiene una superficie aproximada de quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Su comunicación se realiza mediante escaleras situadas en ambos extremos de la edificación y ascensor. La planta baja, de acceso, dispone de dos salas colectivas, piscina, sala de piscina, sauna, baño de vapor, duchas, escaleras y ascensor. Tiene una superficie construida aproximada de quinientos cuarenta metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados. La planta primera, dispone de tres salas, escaleras y ascensor. Tiene una superficie construida aproximada de quinientos treinta y cuatro metros diez decímetros cuadrados. - Dos pistas de paddle-tenis, un local para usuarios, frontón, vial de acceso y aparcamiento, vial para bicicletas y zonas de esparcimiento y ejercicio al aire libre. Las pistas de paddle-tenis tienen unas dimensiones de 10,00 por 20,00 metros. A estas pistas se accede por nas ramificaciones del Camino Peatonal central, que sirven como área de reposo y visualización de los partidos que se jueguen en la canchas. Están ubicadas en el lindero Norte del local para usuarios. - El local para usuarios está compuesto de dos plantas denominadas sótano y baja, con una superficie construida total de 464,58 metros cuadrados. En la planta sótano se ubican instalaciones, aseos, vestuarios, almacén y un pequeño gimnasio de calentamiento con una superficie construida de 273,08 metros cuadrados y útil de 220,90 metros cuadrados. En esta planta y enterrado se dispone de un pasadizo que conecta la circulación desde los vestuarios hacia las pistas deportivas exteriores. En la planta baja dispone de una pequeña cocina y despensa, zona de barra de bar, zona de mesas, y un despacho. Su superficie construida es de 191,50 metros cuadrados y útil de 166,61 metros cuadrados. - La cancha de frontón tiene una dimensión de 28 por 13 metros, accediendo a ella a través de una escalera descendente por haberse dispuesto dicho elemento rehundido en el terreno para evitar el impacto paisajístico. Está ubicada en el lindero Sureste del local para usuarios. - Además el conjunto dispone de un camino para uso de bicicletas, exterior al recinto y por tanto de uso público, que recorre

longitudinalmente la parcela conectando sus extremos Norte y Sur. Contiguo a el existe una zona verde de separación con los cerramientos de las parcelas colindantes. Este camino queda cerrado por su lado Este con alambrada que lo separa del área privada del conjunto deportivo y por su lado Oeste de la parcela número 104. Desde el vial de acceso y aparcamiento ubicado en el lindero Sur con acceso desde la calle Camino del Cura, número 233 se plantean dos entradas al conjunto deportivo. La primera de ellas orientada a poniente que da acceso al edificio destinado a usos deportivos; la segunda de ellas con orientación Sur, da acceso al calle no peatonal que recorre el conjunto en sentido longitudinal dando servicio a las instalaciones aquí declaradas, bajo un puente de madera que enlaza el frontón con el vial de acceso y aparcamiento, con la futura zona de ampliación y con dicho camino peatonal. El resto de la parcela está destinado a zonas verdes. La superficie computable ocupada en la parcela es de setecientos treinta y dos metros treinta y cinco decímetros cuadrados, es decir, la ocupada por el local de Usuarios ya existente más el nuevo edificio destinado a usos deportivos diversos, como única superficie computable a los efectos de Ordenanza y autorizada en la Licencia Municipal correspondiente”.

REFERENCIA CATASTRAL: 5946503VK4864N0001RS

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EL ENCINAR NORTE SA	A82044173	1121	977	51	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Madrid, ante el Notario Don Miguel Angel Mestanza Iturmendi con protocolo 1759, el día 23 de septiembre de 2009, según la Inscripción 3ª, de fecha 08 de octubre de 2009, al Folio 52, del Libro 977, Tomo 1121 del Archivo.

CARGAS

Sujeta por procedencia a las Ordenanzas o Estatutos que limitan la extensión del derecho de propiedad contenidos en la escritura otorgada el 25 de Febrero de 1.953, ante el Notario de Madrid don Rafael Nuñez Lagos, como consta en la inscripción 6ª de la finca originaria número 708, al folio 13 del tomo 9, libro 7 de Alcobendas.

Constituida, al amparo de los establecido en el artículo 531 del Código Civil, UNA SERVIDUMBRE DE USO, sobre la misma, a favor dela entidad mercantil "iberdrola, S.A." -antes Iberdrola I, S.A., y anteriormente Iberduero, S.A.- constituída por tiempo indefinido, según consta en la inscripción 2ª de Servidumbre de fecha 12 de Julio de 1.997, mediante escritura otorgada el día 30 de Mayo de 1.997 ant e el Notario de Madrid don Antonio Crespo Monerri.

GRAVADA, CON LAS SERVIDUMBRES QUE CONSTAN EN LA INSCRIPCION 7ª DE LA FINCA ORIGINARIA NUMERO 1.680.

AFECCION: Pagados por autoliquidación, según copia que archivo, 12.557,5 euros, queda afecta esta finca por cinco años, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire del Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el acto o contrato a que se refiere la adjunta inscripción. Alcobendas a 8 de Octubre de 2.009.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD):

www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



ANEXO XI. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS REALES DE LAS FINCAS AFECTADAS.

La entidad propietaria del suelo de las parcelas objeto de la Modificación es el Grupo Inmobiliario EL ENCINAR DEL NORTE S.U.A. NIF A/82044173 y domicilio en Madrid, Paseo de Moret nº 9 CP28008.

**MODIFICACIÓN Nº 5 DEL API-1
“EL ENCINAR DE LOS REYES” DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALCOBENDAS**

RESUMEN EJECUTIVO.

RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo previsto en el Art. 56 Bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de lo exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo de:

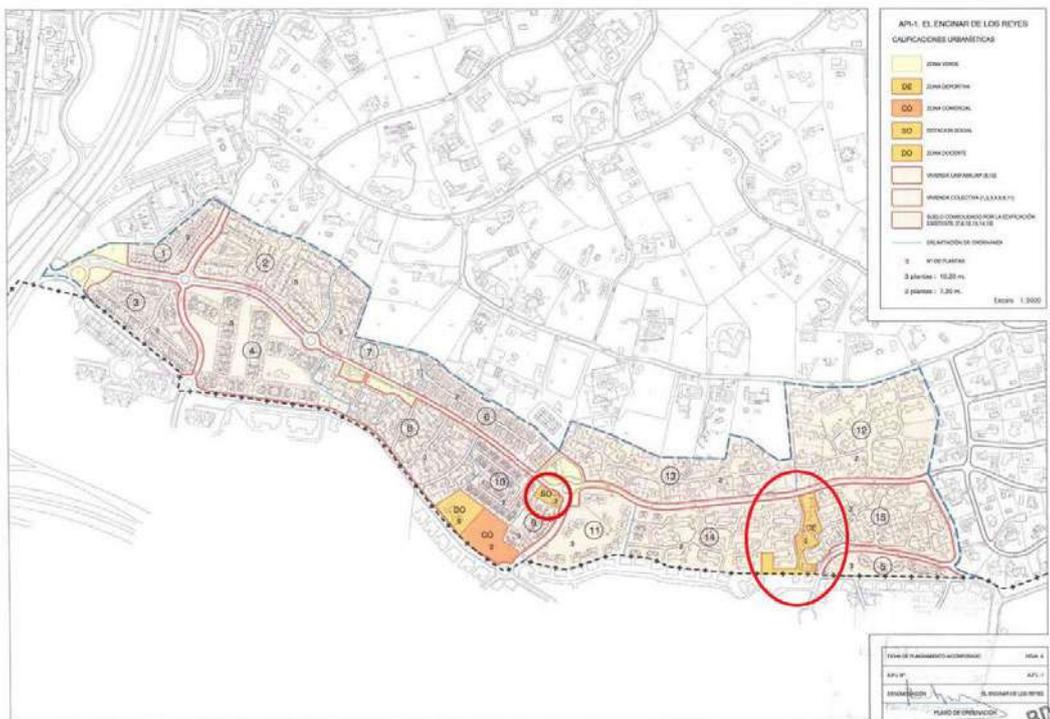
- Identificación del ámbito en el que la ordenación propuesta altera la vigente, con plano de situación.
- Alcance de dicha alteración
- En su caso, ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución.

En cumplimiento de dicha previsión se incluye el presente RESUMEN EJECUTIVO que queda constituido por las siguientes determinaciones:

1- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación es la parcela, calificada de equipamiento social privado **situada en el Paseo de los Parques nº 28**, cuya referencia catastral es 5248206VK4854N y la parcela, calificada de uso deportivo **situada en el Paseo de los Parques nº36**, cuya referencia catastral es 5946503VK4864N; ambas pertenecientes al ámbito del API-1 El Encinar de los Reyes, del vigente PGOU 2009 y cuyo plano de situación se incluye a continuación:

No se alteran las determinaciones de ninguna otra parcela.



2- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Se trata de la **Modificación Puntual del planeamiento incorporado API-1 "El Encinar de los Reyes" del vigente PGOU 2009** - que recoge el PERI aprobado definitivamente el 11/05/95, junto con las tres modificaciones, aprobadas en fechas 28/10/97, 24/09/02 y 20/12/05, que supone: La mejora de las condiciones de regulación urbanística del uso dotacional del ámbito del PERI, con un doble objeto: 1) dar respuesta a las necesidades que tiene la empresa El Encinar del Norte S.A.U, propietaria de la parcela calificada de uso dotacional deportivo privado situada en el Paseo de los Parques nº 36, para mejorar los usos y el aprovechamiento previsto en la misma, así como su funcionalidad y 2) incrementar el suelo dotacional público que permita la implantación de un nuevo equipamiento en un edificio existente (por rehabilitación o sustitución del mismo), sobre la parcela situada en el Paseo de los Parques nº 28 calificada de uso dotacional social privado, que se cede al Ayuntamiento, para atender las necesidades del Distrito Urbanizaciones consiguiendo que las dotaciones del ámbito, además de ampliarse, tengan un mayor aprovechamiento y uso público y presten un servicio público que redunde en la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

No se deriva un incremento de la edificabilidad o de la densidad, pero sí una concentración del total aprovechamiento asignado en la parcela del Paseo de los Parques nº 36 y una ampliación de los usos dotacionales hasta ahora posibles en dicha parcela. Así, se flexibilizan los usos admisibles en la parcela para que se pueda implantar cualquiera de los usos dotacionales de interés público y social previstos por el vigente Plan General 2009, en la Norma zonal 8. "Dotacional", es decir, equipamiento religioso, cultural, docente, administrativo, sanitario, deportivo, asistencial, geriátrico, ocio y espectáculos, etc., con los usos complementarios y compatibles de carácter terciario-recreativo D2 y oficinas, de forma que pueda destinarse al uso realmente demandado en cada momento.

Las nuevas superficies, propiedades y edificabilidades se indican en el cuadro adjunto:

PARCELA	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad lucrativa (m2)	Uso
Suelo privado			
Paseo de los Parques nº 36	7.121	3.694,60	Dotación: Equipamiento privado
Total suelo privado	7.121	3.694,60	
Suelo público			
Paseo de los Parques nº 28	1.500		Dotación. Equipamiento público
Total suelo público	1.500		
TOTAL	8.621	3.694,60	

Los anteriores cambios afectan:

Al siguiente contenido del PERI:

Los apartados de la memoria que se relacionan:

- Apartado 3.4. Descripción de los equipamientos de uso privado. Página 14,
- Apartado 3.5. Descripción de los equipamientos de uso público. Página 14 y 15
- Apartado 3.6.3. Distribución de la edificabilidad por Unidades. Cuadro de la página 16

La Ordenanza especial reguladora

Índice Ordenanzas. Página 2

- Artículo 7º. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Social. Página 12
- Artículo 10º. Ordenanza de la Zona de Equipamiento Deportivo: Página 15.
- Artículo 11º. Servidumbres Aeronáuticas.

El plano

- Plano 1.2 de ordenación “División en unidades de actuación”

A la siguiente documentación del PGOU:

Normas Urbanísticas.

- Ficha del Área de planeamiento incorporado: Ficha del API-1, “El Encinar de los Reyes”: páginas 165, 166 y 167
- Plano de ordenación del API-1 “El Encinar de los Reyes”

Planos.

- Plano de Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones; plano 5 hoja 51 y 52

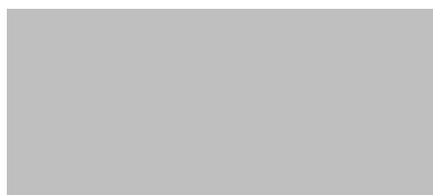
Se mantienen sin variación el resto de determinaciones.

Madrid, marzo 2023

RUIZ DE ALEGRÍA



PROMOTOR:
EL ENCINAR DEL NORTE, SAU



Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto