



Comunidad  
de Madrid

AAI-2.023  
Exp.: 10IPPC-00102.0/2021

Unidad Administrativa:  
ÁREA DE CONTROL INTEGRADO  
DE LA CONTAMINACIÓN

**RESOLUCIÓN RELATIVA AL ESTUDIO DE SUELOS Y A LA SEGREGACIÓN PARCELARIA DEL EMPLAZAMIENTO (FASE 1) INCLUIDO EN LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA OTORGADA A PEUGEOT CITROEN AUTOMÓVILES ESPAÑA, S.A., CON CIF A-36602837, PARA UNA INSTALACIÓN DE FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRID**

La actividad desarrollada por PEUGEOT CITROËN AUTOMÓVILES ESPAÑA, S.A. se corresponde con el CNAE-2009: 2910 y consiste en la fabricación de vehículos de motor.

De acuerdo con la documentación aportada por el titular, la instalación está ubicada en la calle Eduardo Barreiros nº 110, en el distrito de Villaverde del municipio de Madrid, correspondiente a las siguientes fincas:

| Finca  | Libro | Tomo | Folio | Referencia catastral | Registro                |
|--------|-------|------|-------|----------------------|-------------------------|
| 65.462 | 883   | 883  | 39    | 9780901VK3697H0001LX | Registro nº16 de Madrid |
|        |       |      |       | 0280502VK4607G0001RS |                         |

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** Con fecha 25 de noviembre de 2015, se emite Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Autorización Ambiental Integrada (en adelante AAI) otorgada a la instalación de la empresa PEUGEOT CITROËN AUTOMÓVILES ESPAÑA, S.A. (en adelante PEUGEOT), ubicada en el término municipal de Madrid.

**Segundo.** Con fecha 21 de octubre de 2019, se emite Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid por la que se modifica la AAI otorgada a la empresa PEUGEOT.

**Tercero.** Con fecha de 6 de mayo de 2021 se emite Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático por la que se modifica la AAI, tras la emisión en 5 de marzo de 2020 de la Resolución relativa al estudio de suelos y la segregación parcelaria del emplazamiento incluido en la AAI (procedimiento administrativo nº 10-OIAC-00014.4/2020).

**Cuarto.** Con fecha 5 de octubre de 2021 y referencias de entrada en el Registro nº 10/503121.9/21 y 10/503135.9/21, el titular comunica su intención de proceder a una nueva segregación parcelaria como consecuencia de una posible compra-venta de una parcela situada en el extremo oeste de las instalaciones de PEUGEOT, utilizada como almacén de productos terminados (vehículos nuevos) y antigua pista de rodaje con superficie total 124.928 m<sup>2</sup> (parcela Fase 1). Se adjunta el estudio de Caracterización de suelos y el Análisis Cuantitativo de Riesgos (ACR), realizados en febrero 2021 a la totalidad del emplazamiento





previsto segregar (Fase 1 y Fase 2). La descripción de estos estudios se incluye en el Anexo II de la presente Resolución.

**Quinto.** Con fecha de 15 de noviembre de 2021 y referencias de entrada en el Registro nº 10/580291.9/21 y 10/580314.9/21, el titular remite información complementaria requerida correspondiente a: la delimitación exacta de las fases de segregación parcelaria previstas (Fase 1 y Fase 2), información actualizada de los datos catastrales de la finca e información detallada del uso futuro de las parcelas tras su venta.

**Sexto.** Con fecha de 10 de marzo de 2022 y referencia de entrada en el Registro nº 10/132337.9/22 el titular remite documentación justificativa de la inexistencia de focos potenciales de contaminación adicionales a los establecidos en el Análisis Cuantitativo de Riesgos presentado, dando contestación al requerimiento realizado tras la emisión del Informe técnico del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 4 de febrero de 2022.

**Séptimo.** A la vista de los antecedentes de hecho anteriores, se ha elaborado el Informe Previo a la Propuesta Técnica de Resolución, al objeto de realizar el trámite de audiencia al titular de acuerdo con el artículo 82 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*.

**Octavo.** Con fecha 12 de abril de 2022 se comunica al titular la apertura del trámite de audiencia para presentar los documentos, justificaciones y alegaciones que estimen oportunas al informe previo de modificación de la resolución de la AAI. Las alegaciones presentadas el 17 de mayo de 2022, fueron informadas en escrito remitido al titular el 13 de julio de 2022.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.** De conformidad con el artículo 9 del *Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación*, la instalación de referencia requiere AAI para su explotación, dado que su actividad está incluida en los epígrafes 2.6 y 10.1 del anejo 1 del citado Real Decreto Legislativo.

**Segundo.** Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados, en aplicación del apartado 3.4. 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*, a presentar un informe de situación del suelo, que han de ser remitidos en los supuestos de clausura. PEUGEOT propone la segregación parcelaria y venta de una parte de la superficie ocupada por el emplazamiento actual (Fase 1), lo que se considera una clausura parcial de la instalación.

En el ejercicio de las competencias que corresponden a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de conformidad con el Decreto 88/2021, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, a la vista de los anteriores antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, así como la propuesta técnica del Área de Control Integrado de la Contaminación





Comunidad  
de Madrid

elevada por la Subdirección General de Impacto Ambiental, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.

## RESUELVE

**Primero.** Dar por cumplido el trámite establecido en el **artículo 3.5. del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero**, relativo a la presentación del informe de situación del suelo por clausura parcial de la actividad en base a cuyos resultados se determinó la contaminación del suelo (Fase I), concurriendo alguna de las circunstancias del anexo IV por el que se determina la necesidad de una valoración detallada de los riesgos.

**Segundo.** Dar por cumplido el **artículo 4.3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero**, relativo a la presentación de una valoración detallada de los riesgos mediante la presentación de un estudio de Análisis de Riesgos Cuantitativo.

**Tercero. Informar favorablemente** la segregación de la parcela correspondiente a la Fase 1 propuesta en la comunicación efectuada por el titular, y la venta de la misma en las condiciones comunicadas en el escrito presentado, de manera que no conlleven la excavación de los terrenos donde se ha determinado contaminación de los suelos, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Anexo I de la presente Resolución.

**Cuarto. Modificar** la Autorización Ambiental Integrada, una vez PEUGEOT haya presentado la documentación indicada en el apartado 1.3. del Anexo I de la presente Resolución.

Contra esta Resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la presente Resolución, ante el Viceconsejero de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, conforme a lo establecido en el artículo 121.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Madrid, a fecha de firma

DIRECTOR GENERAL  
DE DESCARBONIZACION Y TRANSICION  
ENERGETICA

Fdo: Fernando Arlandis Pérez  
(Decreto 122/2021, de 30 de junio,  
del Consejo de Gobierno)

PEUGEOT CITRÖEN AUTOMÓVILES ESPAÑA



## ANEXO I

### 1. Condiciones para la venta de la parcela segregada

#### 1.1. Escritura de compra-venta de la parcela segregada.

La escritura pública que documente la transmisión de los terrenos deberá incluir, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 8.1 del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, la declaración, por parte del vendedor, del ejercicio pasado de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Así mismo, se adjuntará a dicha escritura la presente Resolución, donde se incluyen las conclusiones de la caracterización del suelo, así como las conclusiones del Análisis Cuantitativo de Riesgos realizado.

En la escritura deberá figurar, que el comprador se compromete a ejecutar la construcción de los edificios logísticos y resto de infraestructuras de acuerdo con la información presentada por PEUGEOT con fecha de 15 de noviembre de 2021 y registros nº 10/580291.9/21 y 10/580314.9/21, y que por tanto la construcción de los edificios (nivelación topográfica) no implicará excavación en la zona identificada como contaminada en la caracterización de los suelos presentada.

En la escritura deberá figurar que el comprador se compromete a remitir el proyecto “as built” al vendedor con carácter previo al inicio de la actividad.

#### 1.2. Inscripción de la transmisión en el Registro de la propiedad.

La existencia de la declaración del ejercicio pasado de actividades potencialmente contaminadoras del suelo se hará constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen de la inscripción a que dicha transmisión dé lugar de la parcela segregada, en la que se reflejará, además, la existencia de suelos con contenidos residuales de Arsénico en el emplazamiento.

Deberá, así mismo, reflejarse en la nota al margen, que en caso de que se pretendiese desarrollar en los terrenos actividades no contempladas en la evaluación de riesgos elaborada en febrero 2021, esta evaluación deberá ser previamente actualizada, con el fin de verificar la viabilidad de tales actividades.

#### 1.3. Remisión de documentación al Área de Control Integrado de la Contaminación.

- Una vez efectuada la segregación parcelaria de la Fase 1 deberán remitirse los datos registrales y catastrales de la parcela o parcelas que constituyen el emplazamiento de la actividad de PEUGEOT, tras la segregación, a efectos modificar la Autorización Ambiental Integrada e incluir estos datos actualizados en la misma.
- Una vez efectuada la compra-compraventa de las parcelas PEUGEOT deberá presentar copia de la escritura de compraventa de las parcelas y copia de la nota marginal de la transmisión en el Registro de la propiedad.





Comunidad  
de Madrid

- Una vez remitido el “proyecto as built” por el comprador de acuerdo con lo establecido en la condición 1.1, PEUGEOT deberá remitirlo a la unidad competente en materia de residuos y suelos contaminados de esta Consejería para su información y efectos oportunos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1239553948948370566981**

## ANEXO II

### 1. Descripción del ámbito de la segregación parcelaria propuesta y estudio de caracterización de suelos – febrero 2021.

Con fecha de 5 de octubre de 2021, el titular comunica la solicitud para la segregación parcelaria por venta de una parcela de 124.927,83 m<sup>2</sup> localizada en el extremo oeste de sus instalaciones (terrenos de la Fase 1), ocupada principalmente por una parte del almacén de producto acabado y de la antigua pista de rodaje y pruebas. Según el titular esta zona se ha utilizado desde el inicio de la actividad únicamente como pista de pruebas y para el acopio de producto acabado (vehículos nuevos) no existiendo ningún otro foco potencial de contaminación del suelo.

La zona objeto de estudio correspondiente a la denominada Fase 1 forma parte de la parcela de referencia catastral 9780901VK3697H0001LX clasificada como urbana y de uso industrial con superficie total de 592.037 m<sup>2</sup>.

El titular adjunta un Informe de situación de caracterización analítica detallada de la totalidad de la parcela situada en la zona oeste (Fase 1 + Fase 2) de las instalaciones de PSA Peugeot Citroën en Villaverde (Madrid), realizado por empresa consultora, entidad acreditada por ENAC con el código 26/EI/029/99.

La caracterización geológica indica que el terreno natural de la zona está constituido por arcillas limosas y limos arcillosos de tonalidades verdosas, que en ocasiones presentan intercalaciones de arenas de diferentes granulometrías y/o limos. La permeabilidad visual asignada es baja para los niveles más arcillosos y media-alta para los más arenosos.

El nivel freático se encuentra en torno a los 2 metros de profundidad con una dirección de flujo subterráneo hacia el sureste.

El uso histórico del terreno pasó de ser agrario a industrial en los años 50 del siglo XX, cuando se implanta la fábrica Barreiros Diésel, S.A dedicada a transformación de motores de gasolina en motores diésel y a fabricación de motores. Posteriormente la fábrica pasa a ser propiedad de Chrysler y en 1978 al Grupo PSA, posteriormente PSA Peugeot Citroën.

Para la caracterización del suelo en la parcela de la Fase 1 se han perforado 3 puntos de muestreo, dos de los cuales se han equipado con piezómetros para la toma de muestra de aguas subterráneas (S-1 y S-3 piezómetro, S-2 sondeo).

Se enviaron al laboratorio 5 muestras de suelo y 3 de aguas subterráneas (recogidas tanto en los piezómetros de nueva instalación S-1 y S-3 como en el ya existente que se encontraba operativo SGS-1) para la determinación de los siguientes parámetros: TPH, BTEX, PAH, PCB, COHV y metales (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn).

En relación con las muestras de aguas subterráneas analizadas todas ellas presentan niveles inferiores a los valores de intervención de la norma holandesa de referencia.

Al respecto de las muestras de suelo tomadas se ha detectado niveles de Arsénico superiores al Nivel Genérico de Referencia (NGR) establecido por la *Orden 2770/2006, de 11 de agosto*, de la Comunidad de Madrid para suelos de uso industrial, en el sondeo: S-3 situado a 2,2 m





de profundidad 58 mg/kg (NGR 40 mg/kg). Dicho sondeo se realizó junto a la antigua pista de rodaje aguas arriba de donde se han llevado a cabo los procesos productivos.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación de lo establecido en el artículo 4.3. del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero*, ha sido necesaria la realización de un Análisis Cuantitativo de Riesgos (ACR) enfocado a determinar la compatibilidad de los terrenos con su uso futuro.

En la nota técnica presentada por el titular con fecha de 10 de marzo de 2022 y realizada por entidad acreditada, se justifica adecuadamente el plan de muestreo realizado en la zona de segregación parcelaria (Fase 1). Dicho plan se realizó atendiendo a la realización de un estudio histórico previo del emplazamiento en cuanto a los usos del suelo y antecedentes ambientales, resultando suficiente la realización de 3 puntos de muestreo justificando la ausencia de focos potenciales de contaminación, que la zona se encuentra totalmente pavimentada de hormigón o asfalto y que en estudios de caracterización del suelo anteriores (año 2006) no se detectaron indicios de afección significativa. Los resultados obtenidos en la última caracterización no presentan tampoco indicios de presencia de afección que requiera la ejecución de nuevos puntos para su delimitación.

## **2. Análisis Cuantitativo de Riesgos (ACR) – febrero 2021 (Fase 1+Fase 2)**

El Análisis Cuantitativo de Riesgos (ACR) ha sido realizado por la misma empresa consultora, en la totalidad de la zona que se tiene previsto segregar (273.679 m<sup>2</sup>), que incluye tanto la Fase 1 objeto de la presente Resolución y como la Fase 2 futura.

Las conclusiones del ACR son las siguientes:

- El riesgo calculado es aceptable (tanto por efectos tóxicos como cancerígenos) para todas las vías de exposición y receptores considerados teniendo en cuenta el uso industrial del terreno (tanto el actual como el futuro previsto – uso industrial logístico).
- La única situación con riesgo (de tipo tóxico) no aceptable sería en el caso de que se demoliera el pavimento existente sobre las zonas afectadas sin las precauciones necesarias.
- La calidad actual de los suelos y las aguas subterráneas en el ámbito investigado es compatible con el uso actual y futuro, industrial.

## **3. Descripción del proyecto de construcción en la parcela objeto de segregación y venta.**

No se aporta proyecto detallado de construcción futura tras la venta de la parcela segregada en la Fase 1.

De manera general se indica que la parcela va a ser destinada a la formación de un parque logístico formado principalmente por edificios industriales para almacenaje de mercancía y clasificación previa a su reparto y edificios de almacenamiento de vehículos industriales (AVI) vinculados a la actividad logística. Cada edificio dispondrá de una zona de oficinas de uso





administrativos, dotada asimismo con zonas de descanso y bienestar del personal (aseos, vestuarios, etc).

Existirán áreas dedicadas a la carga de furgonetas, así como a la carga y descarga de camiones y zonas de aparcamiento.

El titular indica que para su construcción únicamente se realizará la nivelación topográfica de la parcela. Los edificios tendrán estructura de hormigón prefabricado, fachada en panel sándwich y recubrimiento metálico, cubierta tipo deck y soleras de alta planimetría preparadas para el tránsito.

### **Conclusión:**

En base a la información aportada por el titular, se considera que se cumple con lo indicado en el análisis de cuantitativo de riesgos (febrero de 2021) en cuanto al uso previsto de la parcela a realizar por el comprador y la ausencia de demolición del pavimento existente o labores de excavación en la zona donde se ha detectado la afección por arsénico durante las labores de construcción.

Al darse estos supuestos el riesgo es aceptable, y es compatible con que no se realicen labores de descontaminación de los terrenos caracterizados como contaminados, ni la necesidad de establecer ningún plan de control y seguimiento de la afección.

No obstante, debe reflejarse en la nota al margen en la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, que **en caso de que se pretendiese desarrollar en los terrenos actividades no contempladas en la evaluación de riesgos elaborada en febrero de 2021, esta evaluación deberá ser previamente actualizada, con el fin de verificar la viabilidad de tales actividades, tal y como se indica en el Anexo I (apartado 1.2)**

