

SELLO LOECHES (1 de 1)
Ayuntamiento de Loeches
Firma: 7d153e8414afe1d0dd263d40766af
HASH: 7d153e8414afe1d0dd263d40766af

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

MODIFICACIÓN N°8 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA ADECUACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL Y REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL EN EL ÁMBITO SITO EN AVDA/ CONSTITUCIÓN, 32

Loeches (Madrid)

JUNIO de 2026

Cód. Validación: HYAKCCDDTDZLE17L634X4TTG
Verificación: <https://loeches.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 101



ÍNDICE

VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN	4
1. Introducción.....	4
1.1. Formulación	4
1.2. Entidad promotora	4
1.3. Legislación aplicable.....	4
1.3.1. Legislación urbanística	4
1.3.2. Legislación sectorial	4
1.3.3. Normativa urbanística.....	5
1.4. Estructura y contenido del documento.....	5
1.5. Tramitación urbanística.....	6
2. Información sobre el ámbito de la Modificación	8
2.1. Delimitación del ámbito.....	8
2.1.1. Ajuste y actualización de la delimitación del ámbito.....	8
2.2. Encuadre territorial	10
2.3. Estructura catastral.....	11
2.4. Situación actual	12
2.4.1. Estado actual	12
2.4.2. Usos y edificaciones existentes	12
2.4.3. Topografía.....	14
2.4.4. Vegetación existente	15
2.5. Afecciones sectoriales	16
2.5.1. Carreteras	16
2.5.2. Servidumbres aeronáuticas	17
2.6. Patrimonio cultural	19
2.6.1. Bienes culturales y entorno de protección	19
2.6.2. Patrimonio arqueológico o paleontológico	22
2.7. Áreas y espacios naturales protegidos	23
2.8. Movilidad y sistemas de transporte.....	23
2.8.1. Sistemas de transporte.....	23
2.8.2. Servicios de transporte público.....	24
2.8.3. Movilidad y tráfico.....	28
2.9. Infraestructuras y servicios urbanos existentes	30
2.9.1. Red Viaria	30
2.9.2. Red de Saneamiento.....	33
2.9.3. Red de distribución de agua	34
2.9.4. Red de energía eléctrica	34
2.9.5. Red de telecomunicaciones.....	35
2.9.6. Red de gas.....	35
2.9.7. Red de alumbrado público.....	36
3. Información sobre el desarrollo urbanístico general.....	37
3.1. Estructura urbana actual.....	37
3.2. Morfología, tejido y paisaje urbano del entorno próximo	38
3.2.1. Usos existentes.....	39
3.2.2. Tipología edificatoria	40



3.2.3. Alturas	40
3.2.4. Parcelación	41
3.2.5. Suelos vacantes	43
3.2.6. Paisaje urbano	44
3.3. Caracterización, regulación y contexto del terciario comercial	46
3.3.1. Marco normativo y clasificación	46
3.3.2. Suelos urbanizables: implantación segregada del comercio	48
3.3.3. Estructura real del tejido comercial y dimensión de los locales	50
3.3.4. Contexto territorial: Corredor del Henares	51
3.4. Estructura socioeconómica	52
3.4.1. Parámetros demográficos	52
3.4.2. Nivel de renta	53
3.4.3. Mercado laboral	53
3.4.4. Actividad empresarial	56
3.4.5. Sectores productivos	58
4. Planeamiento vigente	64
4.1. Revisión de las Normas Subsidiarias de 1997	64
4.1.1. Regulación del suelo urbano	65
4.1.2. Regulación del suelo urbanizable	68
4.2. Plan Parcial de Ordenación del sector 1	70
4.3. Plan Parcial de Ordenación del sector 2	71
4.4. Modificación Puntual nº4 de las Normas Subsidiarias	72
Anexos	75
Anexo I. Consulta catastral	75
VOLUMEN II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	78
1. Conclusiones del análisis	78
2. Diagnóstico	82
VOLUMEN III. PLANOS DE INFORMACIÓN	85



VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Introducción

1.1. Formulación

La formulación de la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches se propone por la mercantil “Ahorramas, S.A.”, para que la haga propia, a los efectos de su promoción y tramitación, el Ayuntamiento de Loeches en el marco del ejercicio de su potestad administrativa de planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 5, 33, 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Para la redacción de esta Modificación se han tenido en cuenta las disposiciones legales previstas en los artículos de la Sección 4ª del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, relativos a la Modificación del Planeamiento.

1.2. Entidad promotora

La entidad promotora de la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias es el Ayuntamiento de Loeches a propuesta de la mercantil “Ahorramas, S.A.”, con N.I.F A28600278 y domicilio fiscal en ctra/ M-208, km 5 (28891 Velilla de San Antonio).

1.3. Legislación aplicable

1.3.1. Legislación urbanística

- 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.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.3.2. Legislación sectorial

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.



- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid.
- Demás normativa sectorial vigente y de pertinente aplicación.

1.3.3. Normativa urbanística

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, a excepción de los ámbitos y determinaciones que se señalan en el apartado V del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 12 de agosto de 1997, aprobada definitivamente el 22 de septiembre de 1997 por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicada en el BOCM nº234 de 2 de octubre de 1997.
 - Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches en los ámbitos y determinaciones que fueron objeto de aplazamiento por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 12 de agosto de 1997, así como el Catálogo de Bienes a Proteger, aprobada definitivamente el 19 de mayo de 1999 y publicada en el BOCM nº133 de 7 de junio de 1999.
 - Modificación Puntual nº3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Loeches, correspondiente al Sector 2 “Rancho Chico” aprobada definitivamente el 29 de septiembre de 2015 por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y publicado en el BOCM nº243, de 13 de octubre de 2015 (anulado según sentencia nº463/2017 y nº543/2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid).
 - Modificación Puntual nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Loeches, con ordenación pormenorizada, referida a la ordenación de la manzana en la que se localiza el Cuartel de la Guardia Civil, aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2016 por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y publicado en el BOCM nº83, de 8 de abril de 2016.
- Plan Parcial de Ordenación del Sector I “Los Conventos” aprobado definitivamente el 27 de abril de 2001 por la Comisión de Urbanismo y publicado en el BOCM nº129 de 1 de junio de 2001.
- Plan Parcial del Sector SAU-2 “Rancho Chico” aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 por la Comisión de Urbanismo y publicado en el BOCM nº203 de 26 de agosto de 2004 (anulado según recurso nº3428/2004 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid).

1.4. Estructura y contenido del documento

De acuerdo con lo establecido en los artículos 43, 56 bis y 67.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y las “Recomendaciones para la elaboración documental, formalización y presentación de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico” publicado por la Comunidad de Madrid, la presente Modificación está constituida por los siguientes documentos:

- Bloque I. Documentación Informativa.
 - Volumen I: Memoria de Información.
 - Volumen II: Análisis y Diagnóstico.



- Volumen III: Planos de Información.
- Bloque II. Documentación de la Propuesta de Ordenación.
 - Volumen I: Memoria Justificativa de la Ordenación.
 - Volumen II: Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
 - Volumen III: Evaluación Ambiental Estratégica.
- Bloque III. Documentación Normativa.
 - Volumen I: Normativa Urbanística.
 - Volumen II: Planos de Ordenación.
 - Anexo I: Documento de Refundición.
- Bloque IV. Resumen Ejecutivo.

1.5. Tramitación urbanística

La presente Modificación se tramitará mediante el procedimiento establecido en los artículos 57, 61, 63 y 66 de la LSCM para los Planes Generales.

De conformidad con el artículo 56.2 de la citada ley, se hace constar que la Modificación del Plan General no requiere la tramitación previa de un Avance de planeamiento, ya que, su formulación y elaboración será facultativo.

En virtud de lo anterior, se considera que la elaboración del Avance de planeamiento resulta facultativa y no necesaria en este caso concreto. No obstante, se garantiza el cumplimiento de los trámites de información pública, consulta e informes sectoriales exigidos en la fase de aprobación inicial, permitiendo así la participación ciudadana y de las Administraciones competentes en los términos previstos por la legislación vigente.

Por consiguiente, la Modificación deberá ser objeto de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento en los términos señalados en el artículo 57.a) para este tipo de documentos.

Según lo dispuesto en el artículo 57.b), una vez aprobado inicialmente, el documento se someterá a información pública, teniendo que publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en adelante BOCM, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de suficiente difusión.

La Modificación será remitida, a su vez, a los distintos organismos competentes por razón de la materia sectorial afectada para la emisión de los informes preceptivos y vinculantes a aquellos afectados por la Modificación, requiriendo a los mismos la formulación de dichos informes en los plazos establecidos por las normativas de aplicación.

Trascurrido el periodo de información pública y recibidos, en su caso, los informes sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir durante el periodo de información pública y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de la potencial estimación de alegaciones y las determinaciones establecidas en los informes emitidos por los distintos organismos, en virtud del artículo 57.c).

Conforme lo establecido por el artículo 57.d), una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico de la Modificación a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita el informe definitivo de análisis ambiental.

Concluido este proceso, el artículo 57.e) contempla que el documento refundido de la Modificación se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación provisional, acordando su remisión a la



Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva por el órgano competente en la forma recogida en el artículo 61.1.

Una vez obtenida la aprobación definitiva por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, el acuerdo de aprobación se publicará en el BOCM entrando en vigor el mismo día conforme al artículo 66.



2. Información sobre el ámbito de la Modificación

2.1. Delimitación del ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches es de carácter discontinuo y se estructura en tres ámbitos de suelo diferenciados:

- El solar con referencia catastral 4914027VK6741S, sito en la avenida de la Constitución nº32, localizado en el borde norte del núcleo urbano, en el entorno inmediato del Monasterio de la Inmaculada Concepción.
- Una franja de terreno de 30 m de anchura, medida desde el margen norte de la carretera M-217, correspondiente a los terrenos calificados como espacio libre público, integrados en el parque “Adolfo Suárez” del sector 1 “Los Conventos”, en su encuentro con la c/ Roma.
- Otra franja de terreno de 30 m de anchura, medida desde el margen norte de la carretera M-217, correspondiente a los terrenos calificados como espacio libre público del sector 2 “Rancho Chico”, en su encuentro con la c/ Clara Campoamor.



Delimitación del ámbito de la Modificación sobre ortofoto PNOA 2023. Fuente: elaboración propia

El ámbito presenta una superficie total de 8.964,74 m²s, cuya delimitación gráfica se define en el plano PI-1.2. *Situación y emplazamiento.*

2.1.1. Ajuste y actualización de la delimitación del ámbito

La delimitación del ámbito definida en la Revisión de las Normas Subsidiarias presenta desajustes respecto de la realidad física actual, bien derivado de la antigüedad del documento de planeamiento por una menor precisión gráfica, bien de una estructura catastral distinta, o bien por una configuración topográfica previa al desarrollo de los sectores colindantes. Asimismo, la parcela catastral vigente tampoco se corresponde plenamente con la situación física materializada sobre el terreno.



En consecuencia, se procede a la adecuación y actualización de la delimitación del ámbito de la Modificación en lo relativo al solar con referencia catastral 4914027VK6741S, ajustándola a la cartografía topográfica y a la realidad parcelaria y catastral actual.

Tomando como base la delimitación establecida en las Normas Subsidiarias, se introducen los siguientes ajustes:

- Alineación frente a la M-217 mediante el ajuste del límite al levantamiento topográfico en coherencia con los cerramientos existentes.
- Adaptación de la linde este conforme al levantamiento topográfico y al tejido parcelario consolidado.
- Ampliación de la franja norte hasta la delimitación de la parcela catastral actual y que el Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 “Los Conventos” excluyó de su ámbito.
- Eliminación del fragmento norte coincidente con el acerado actualmente ejecutado y cedido al dominio público.
- Ajuste del límite oeste conforme al levantamiento topográfico.

Como resultado de los ajustes descritos, la superficie inicialmente recogida en Catastro para la parcela, 6.695 m²s, queda redefinida, a efectos de la presente Modificación, en una superficie real de 6.425,07 m²s.



Superposición de la delimitación de las NNSS (negro), la parcela catastral (azul) y la delimitación propuesta (rojo) sobre ortofoto PNOA 2023. Fuente: elaboración propia



En lo relativo a los espacios libres públicos y zonas verdes correspondientes a las parcelas con referencias catastrales 4710617VK6741S y 4606443VK6740N, el ámbito de esta Modificación comprende una franja de terreno de 30 metros de fondo, medida desde la linde de la parcela con el dominio público viario del actual trazado de la carretera M-217. Dicha franja incluye los terrenos necesarios para la eventual ejecución material de una futura rotonda, actualmente definida en fase de anteproyecto y cuya realización se encuentra en fase de coordinación y comunicaciones entre el Ayuntamiento de Loeches y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La superficie de la franja alcanza en total los 2.539,67 m²s.



Superposición del anteproyecto de la rotonda en la M-217 y la delimitación propuesta (rojo) sobre ortofoto PNOA 2023.
Fuente: elaboración propia

2.2. Encuadre territorial

El ámbito de la presente Modificación de planeamiento se localiza en Loeches, municipio situado en el sector oriental de la Comunidad de Madrid, integrado en el área geográfica de la Zona Sudeste.

El término municipal limita:

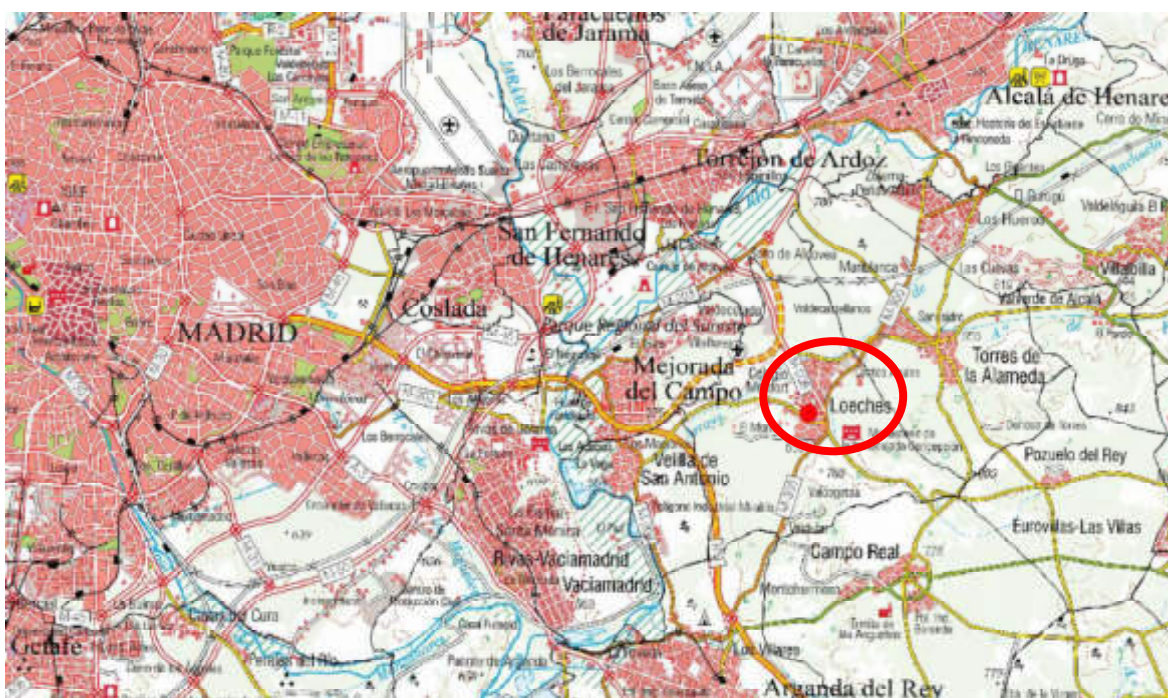
- Al norte, con los términos municipales de Mejorada del Campo y San Fernando de Henares.
- Al este, con Torres de la Alameda.
- Al sur, con Arganda del Rey, Pozuelo del Rey y Campo Real.
- Al oeste, con Velilla de San Antonio.

Este encuadre sitúa a Loeches en una posición intermedia entre el área metropolitana de Madrid, bajo la influencia funcional del eje del Corredor del Henares, y los municipios de carácter rural del sureste regional, actuando como espacio de transición territorial. En este contexto, el municipio presenta dinámicas crecientes de carácter residencial y una progresiva implantación de actividad económica vinculada al sistema metropolitano, favorecidas principalmente por su accesibilidad y su proximidad a los principales corredores de movilidad regional.



MUNICIPIO	LOECHES
Núcleos de población	1 núcleo
Altitud	647 m
Población en 2025	9.261 habitantes
Superficie del municipio	44,1 km ²
Distancia a Madrid	32 km
Distancia a infraestructura comarcal de comunicaciones (1)	12 km
Carreteras	M-300, M-217, M-219, M-225, M-206
Vías pecuarias	Vereda Carpetana, Vereda de Loeches

(1) *Infraestructura de comunicación supramunicipal más próxima que vincula el municipio con el área metropolitana: Estación de cercanías de Torrejón de Ardoz, líneas C2 y C7, y estación de metro de Arganda del Rey, línea 9.*



Encuadre territorial. Fuente: elaboración propia

2.3. Estructura catastral

El solar objeto de la presente Modificación se corresponde con la parcela catastral 4914027VK6741S, clasificada como suelo urbano, con una superficie real de 6.425,07 m²s, algo inferior que la recogida en la base de datos catastrales (6.695 m²s), en la que se localizan edificaciones existentes que alcanzan una edificabilidad materializada de 1.495,02 m²c según levantamiento topográfico.

Asimismo, la Modificación incide parcialmente sobre las parcelas con referencia catastral 4710617VK6741S y 4606443VK6740N, en una superficie de 1.404,06 m²s y 1.135,61 m²s respectivamente, destinado a espacio libre y zona verde.

La información relativa a la identificación y características catastrales de las parcelas se acredita mediante la consulta descriptiva y gráfica de la Dirección General del Catastro (véase Anexo I). Asimismo, la estructura catastral queda recogida en el plano *PI.04. Estructura catastral*.





Estructura catastral. Fuente: DG de Catastro

2.4. Situación actual

2.4.1. Estado actual

El ámbito se encuentra plenamente integrado en la trama urbana, en un entorno completamente urbanizado que dispone de la totalidad de los servicios urbanos exigibles.

El solar principal alberga un conjunto de edificaciones existentes, datadas en 1975, que en la actualidad se encuentran cerradas y sin uso, mientras que las parcelas restantes se corresponden con espacios libres públicos destinado a zonas verdes.

2.4.2. Usos y edificaciones existentes

La actividad desarrollada históricamente en el solar con referencia catastral 491402VK6741S corresponde a un uso terciario, en su clase de restauración, con instalaciones complementarias de ocio al aire libre. En el emplazamiento se ubican las instalaciones del conjunto restaurante-piscina denominado "Complejo Lucky Star", cuya actividad se encuentra actualmente clausurada.

El complejo está constituido por dos edificaciones adosadas de dos plantas, una de carácter residencial y otra destinada a ocio y hostelería, y cuenta además con diversas piezas auxiliares vinculadas a soportal y almacenamiento. En conjunto, la edificación alcanza una superficie aproximada de 1.495,02 m²c y 632,83 m²s de piscinas según el levantamiento topográfico.

Asimismo, más del 75% de la superficie del solar, equivalente a unos 4.845 m²s, se encuentra ajardinada y arbolada, localizándose en la zona libre exterior tres piscinas de distinto tamaño.

El acceso a las instalaciones se produce desde la c/ Roma, esquina con la avda/ de la Constitución.





Vista 3D del "Complejo Lucky Star". Fuente: Levantamiento topográfico



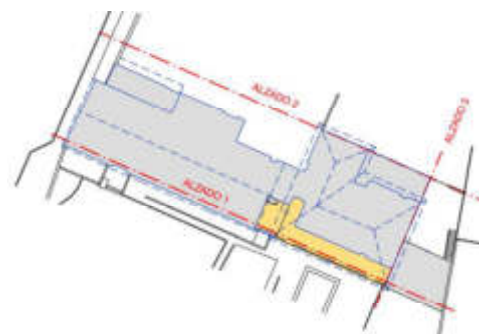
ALZADO 1



ALZADO 2



ALZADO 3



Alzados del "Complejo Lucky Star". Fuente: Levantamiento topográfico



Por su parte, el tramo correspondiente a espacio libre público se integra en el “Parque Adolfo Suárez”, presentando un uso plenamente recreativo y de esparcimiento, con presencia de espacios ajardinados y arbolado, así como instalaciones deportivas al aire libre.

El acceso al parque se realiza desde la c/ Roma, en su esquina con la avda/ de la Constitución, salvando la diferencia de cota a través de escaleras y rampa.



Entrada al “Parque Adolfo Suárez”. Fuente: Google Maps

Al otro lado de la carretera M-217 se localiza el “Parque Rancho Chico”, que presenta igualmente zonas ajardinadas y arbolado, configurando otro espacio libre de carácter recreativo en el entorno inmediato.

El acceso al parque se realiza desde la c/ Clara Campoamor desde la avda/ de la Constitución.



“Parque Rancho Chico”. Fuente: Google Maps

2.4.3. Topografía

La topografía general del ámbito presenta una pendiente suave ascendente en dirección hacia la carretera M-217, con un desarrollo aproximado en eje noreste-suroeste. Las cotas del terreno se sitúan aproximadamente entre los 624 y los 630 msnm.

En el entorno inmediato, la cota se sitúa en torno a 624 msnm en la c/ Cruz de Piedra y 630 msnm en la c/ Roma, ascendiendo progresivamente hasta aproximadamente en su conexión con la carretera M-217. Por su parte, la rasante de la propia carretera en este tramo se sitúa aproximadamente entre los 631 y 632 msnm, con una disposición longitudinal en dirección sureste-noroeste.



Dentro del solar “Complejo Lucky Star”, la zona de menor altitud se localiza en la linde norte, en contacto con el espacio libre colindante, donde se alcanzan cotas en torno a 626 msnm. Desde este punto, el terreno asciende de forma gradual en dirección al frente de la carretera.

Resulta destacable la diferencia de altitud entre las zonas libres del solar y las lindes con la c/ Roma, donde se alcanza un desnivel aproximado de 3 m, así como respecto a los solares colindantes situadas al este, con un desnivel cercano a 2 m, quedando el mismo a una cota inferior respecto de dichas rasantes. Esta diferencia altimétrica permite que la edificación principal pueda resolverse mediante una disposición escalonada, alcanzando la cota aproximada de 631 msnm en la alineación con la carretera M-217.

Por otra parte, los espacios libres situados en el entorno de la carretera, correspondientes a los parques ubicados a mayor cota, alcanzan aproximadamente 635 msnm, lo que genera desniveles puntuales de hasta 3 metros en el margen de la M-217 en relación con las rasantes del viario y de los suelos colindantes.



Topografía del terreno. Fuente: Levantamiento topográfico

2.4.4. Vegetación existente

La vegetación existente en el solar con referencia catastral 4914027VK6741S se corresponde con un arbolado ornamental consolidado, integrado principalmente por álamos (*Populus × canescens*), pinos piñoneros (*Pinus pinea*), cedros (*Cedrus deodara*) y plátanos de sombra (*Platanus × hispanica*), entre otras especies, configurando una estructura vegetal madura, densa y de elevado valor paisajístico.

Con carácter general, los ejemplares presentan un estado fitosanitario aparentemente bueno. No obstante, se identifican afecciones puntuales, tales como pudriciones y daños estructurales, especialmente en algunos individuos de olmo y álamo.



En las zonas correspondientes a los parques “Adolfo Suárez” y “Rancho Chico”, la vegetación responde a tipologías propias de los sistemas verdes urbanos de carácter mediterráneo, combinando arbolado ornamental, especies de sombra y vegetación adaptada a condiciones de limitada disponibilidad hídrica. El arbolado dominante en dichas áreas está constituido por especies habituales del medio urbano del centro peninsular, tales como pino piñonero (*Pinus pinea*), encina (*Quercus ilex*) y plátano de sombra (*Platanus × hispanica*), dispuestas tanto en alineaciones como en superficies ajardinadas. Estas formaciones desempeñan funciones relevantes en términos de cobertura arbórea, regulación microclimática y estructuración del espacio.

En el estrato arbustivo predominan formaciones de matorral mediterráneo y especies ornamentales como lavandas, romeros y retamas, seleccionadas por su resistencia a la sequía y su bajo requerimiento de mantenimiento.

En conjunto, el sistema vegetal presenta un carácter antrópico y ajardinado, adaptado a las condiciones del clima mediterráneo continental, con una función principalmente recreativa y paisajística. Asimismo, contribuye de manera significativa a la mejora ambiental del ámbito, favoreciendo el confort urbano y la calidad del espacio público.

2.5. Afecciones sectoriales

2.5.1. Carreteras

La carretera M-217 pertenece a la red local de carreteras de la Comunidad de Madrid que da acceso a sus núcleos urbanos, siéndole de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Este texto legal, a efectos de regular el uso y defensa de las carreteras de su competencia, establece, junto a la zona de dominio público, una zona de protección:

“Art. 30.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y tres metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

2. En la zona de dominio público de la carretera no podrán realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Consejería de Política”.

“Artículo 31.

1. Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la



red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

(...)"

Asimismo, el capítulo IV de la Ley 3/1991 de Carreteras, regula el régimen de actuaciones autorizables en las zonas de protección, para lo cual, sin perjuicio de las situaciones consolidadas, no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

No obstante, se podrán efectuar pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes, así como levantar instalaciones desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera. Además, los propietarios de los terrenos de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas los cuales deberán responder a las condiciones de visibilidad y seguridad de las carreteras.

La ejecución de estas actuaciones o actividades dentro de la zona de protección de carreteras queda sujeta a la previa autorización expresa de la Consejería competente.

2.5.2. Servidumbres aeronáuticas

2.5.2.1. Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

Las servidumbres aeronáuticas han sido modificadas por Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre la Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Estas servidumbres han quedado incorporadas en el Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999, el cual es actualizado por la Orden FOM/2566/2012, de 16 de noviembre, por el que se modifica la delimitación y superficies de la zona de servicio.

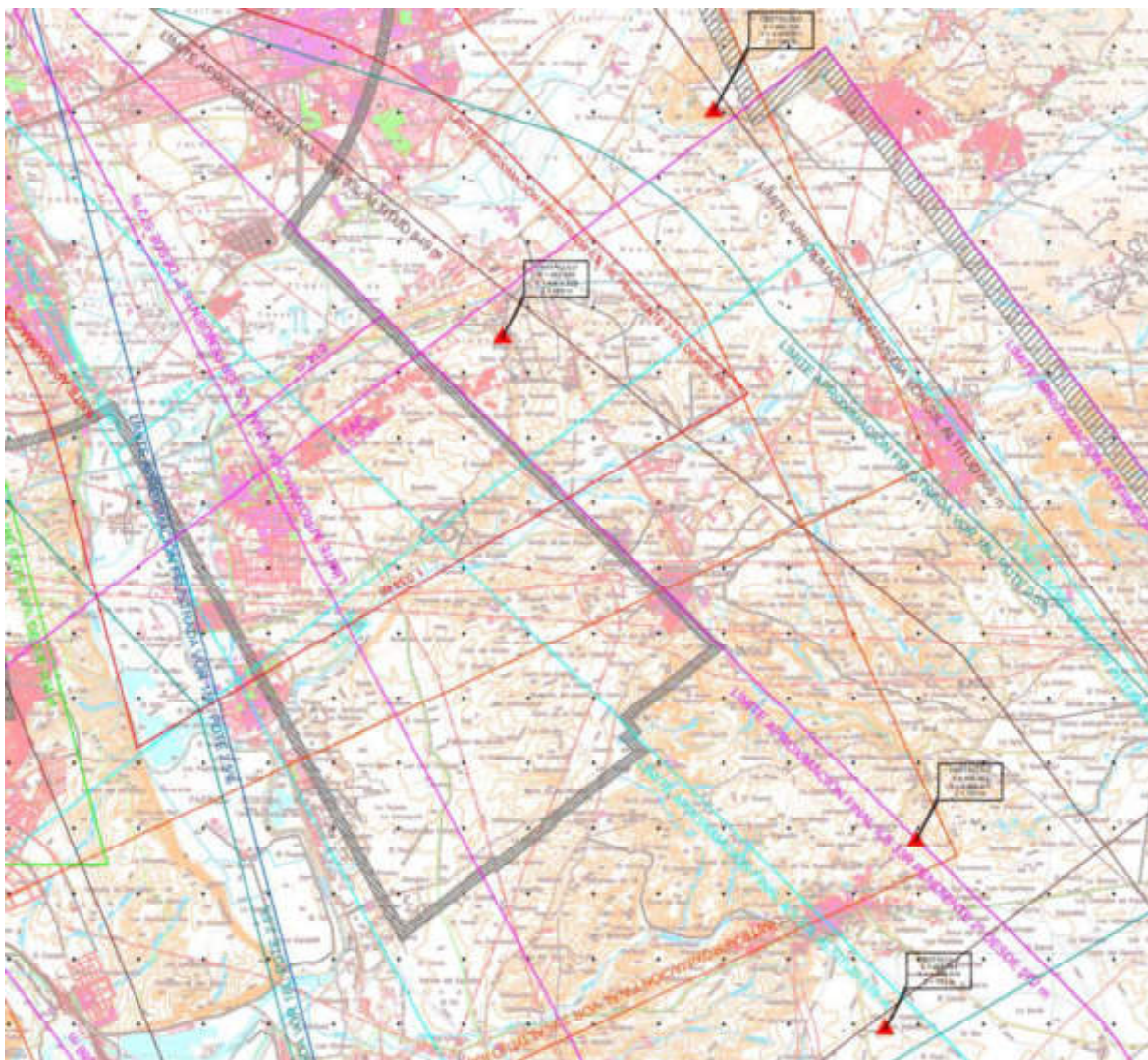
De acuerdo con el Anexo de la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, por la que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, el término municipal de Loeches se encuentra incluido en el área afectada por las servidumbres aeronáuticas.

A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, las Administraciones Públicas no podrán autorizar ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en las zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.

Asimismo, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Las actividades y usos existentes y de nueva implantación, podrán prohibirse o limitarse quedando, en este último caso, su ejercicio condicionado al cumplimiento de las medidas de mitigación que se determinen.





Servidumbres operativas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Fuente: AENA

2.5.2.2. Base aérea de Torrejón de Ardoz

De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), el término municipal de Loeches se encuentra parcialmente incluido en el ámbito territorial afectado por dichas servidumbres, quedando comprendido asimismo el ámbito objeto de la presente Modificación dentro del área de afección.

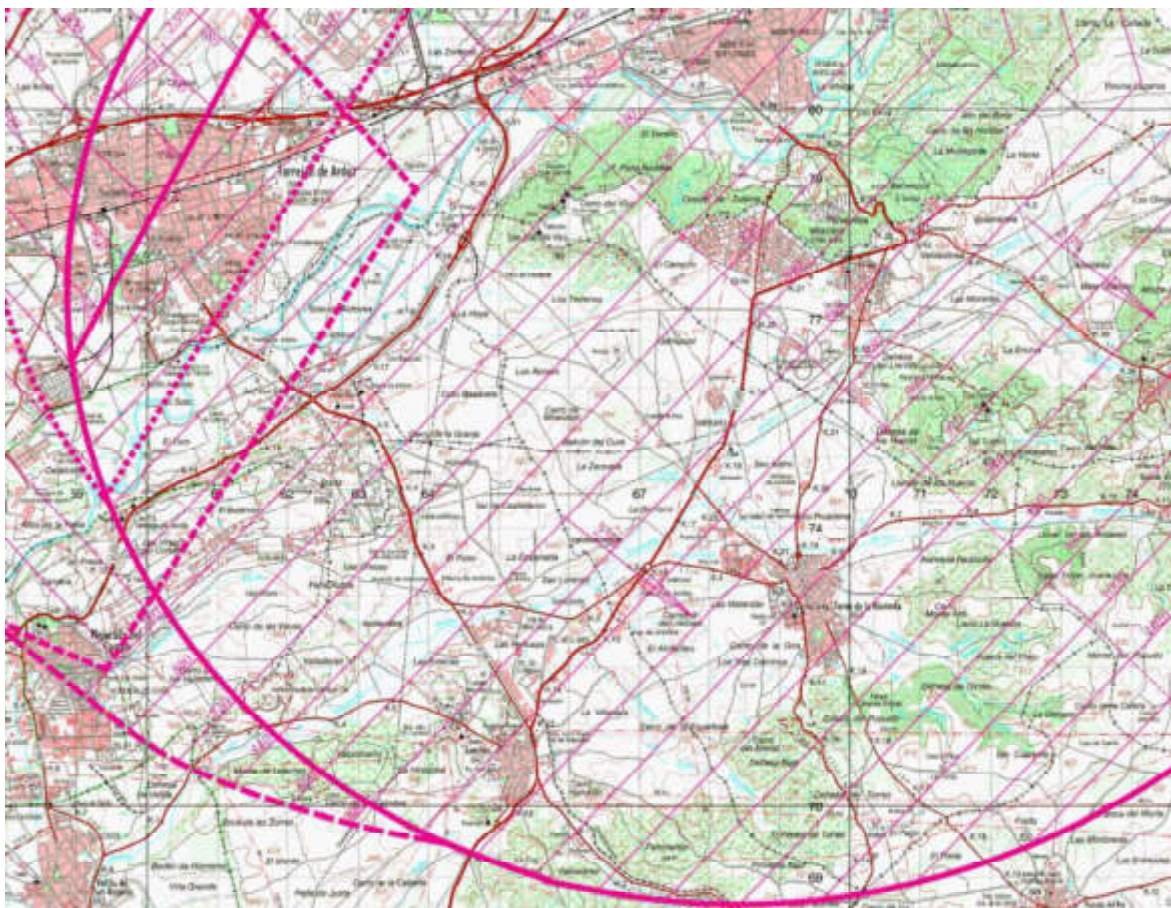
A tal efecto, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 369/2023, las Administraciones Públicas no podrán autorizar ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias.

Asimismo, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar



actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Las actividades y usos existentes y de nueva implantación, podrán prohibirse o limitarse quedando, en este último caso, su ejercicio condicionado al cumplimiento de las medidas de mitigación que se determinen.



Servidumbres operativas Base Torrejón de Ardoz. Fuente: Ministerio de Defensa

2.6. Patrimonio cultural

2.6.1. Bienes culturales y entorno de protección

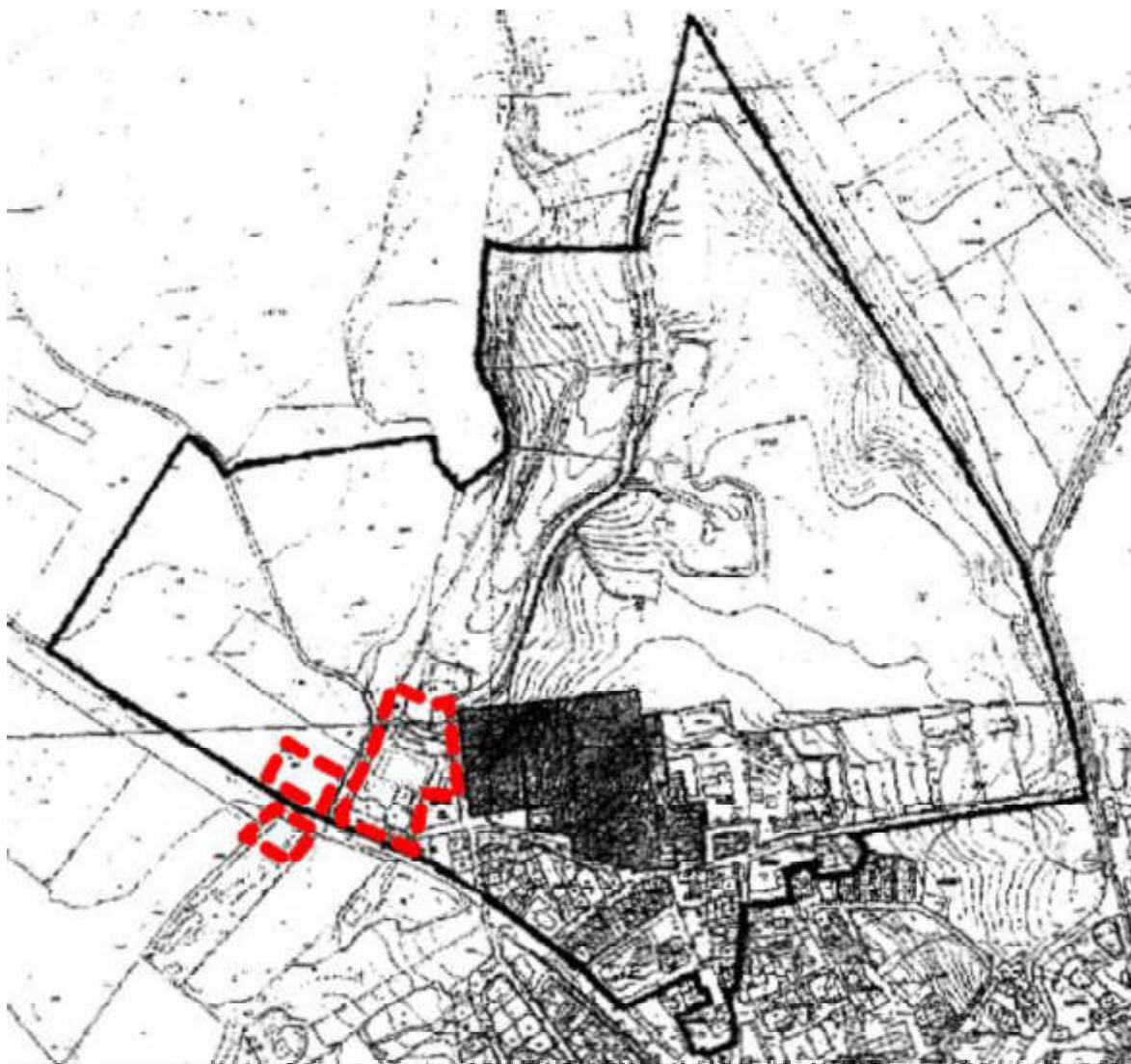
El ámbito objeto de la presente Modificación de planeamiento no alberga ningún bien individual catalogado que deba ser objeto de conservación, protección o mejora por la concurrencia de valores artísticos, monumentales, históricos, arquitectónicos, etnográficos, industriales, científicos o técnicos, ya sea por determinaciones derivadas de la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural o por la aplicación del Catálogo y determinaciones de las Normas Subsidiarias municipales.

No obstante, el ámbito se integra dentro del conjunto edificado comprendido en el entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción, cuya delimitación se establece en la Resolución de 8 de abril de 1997, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se incoa expediente de delimitación del entorno del citado Monasterio, en Loeches (Madrid), a raíz de la declaración como Bien de Interés Cultural (BIC), en su categoría de monumento histórico-artístico, del propio Monasterio de la Inmaculada Concepción por el Real Decreto 564/1982, de 1 de febrero.



La citada Resolución de 8 de abril de 1997 dispone expresamente lo siguiente:

“Tercero. - Comunicar al Ayuntamiento de Loeches la incoación del expediente, haciéndole saber que, según lo dispuesto en los artículos 16 y 19 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, es preceptiva la autorización por parte de esta Dirección General de Patrimonio Cultural para el otorgamiento de licencias municipales de obras o actuaciones dentro del entorno, determinando, asimismo, la suspensión de los efectos de las ya otorgadas”.



Ámbito de la Modificación sobre delimitación del entorno del Monasterio de la Inmaculada Concepción. Fuente: Resolución de 8 de abril de 1997, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura

La delimitación del entorno de protección aparece recogida en el plano O-4. “Ordenación del Suelo Urbano. Calificación y Ordenación” de las Normas Subsidiarias del término municipal de Loeches, y las determinaciones derivadas de dicha afección se regulan en las ordenanzas de suelo urbano, en las que se establecen, para cada una de las ordenanzas incluidas en el entorno, prescripciones específicas relativas a alturas máximas, inclinación de cubiertas, implantación de la edificación en la parcela y composición volumétrica, con el fin de garantizar la adecuada integración del ámbito en el entorno de protección del bien.



Concretamente, la "Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios", de aplicación en el ámbito de la Modificación, establece las siguientes determinaciones:

"Artículo 8.9. Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios.

1. Ámbito.

(...)

En los Planos O.3 y O.4 está delimitado el entorno del Monasterio de la Inmaculada Concepción dentro del cual le son de aplicación las siguientes condiciones específicas:

Parcelas catastrales 03, manzana 52120, y 02, manzana 49140.

- *La altura máxima será de 6,20 metros medidos desde la rasante de cualquiera de sus fachadas.*
- *La altura máxima de cumbrera será de 8,50 metros medidos desde la rasante de cualquiera de sus fachadas.*
- *La pendiente máxima de la cubierta será de 25º sexagesimales.*
- *Tanto la tipología edificatoria, situación dentro de la parcela, alturas máximas, composición volumétrica, etc. de la edificación deberán justificarse basándose en la puesta en valor del Monumento y no perturbar la percepción del mismo. Será precisa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.*

Esta regulación se suma a lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que recoge en su artículo 42 los criterios específicos de intervención en los entornos de protección de los bienes inmuebles:

"Artículo 42. Criterios específicos de intervención en el entorno de protección de bienes inmuebles.

1. Las intervenciones que se realicen en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural o Bienes de Interés Patrimonial procurarán una adecuada transición hacia el bien objeto de protección y no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del entorno. Deberán procurar su integración en lo referido a materiales, sistemas constructivos, características volumétricas, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien y la integridad física del mismo.

2. En concreto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos:

- a) Se procurará evitar los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la topografía original del entorno, o que puedan tener una afección negativa a zonas arqueológicas desconocidas.*
- b) Se procurará su compatibilidad con los elementos configuradores de estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, setos, tapias, taludes y otros semejantes.*
- c) Se emplearán materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas en coherencia con el ámbito en cualquier tipo de intervenciones.*
- d) Se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del entorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.*
- e) Se evitará todo tipo de impacto visual negativo que afecte al bien cultural declarado.*
- f) Se procurará y se valorará la integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.*



g) Se facilitará la implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos”.

La finalidad de estas determinaciones es preservar los valores culturales del bien, garantizando su contemplación, integridad, percepción y comprensión en su contexto, evitando impactos negativos y asegurando una adecuada integración de las actuaciones previstas en el entorno de protección.

2.6.2. Patrimonio arqueológico o paleontológico

Por otro lado, el ámbito objeto de la Modificación se encuentra afectado parcialmente por los condicionantes derivados de la presencia de yacimientos de interés arqueológico, concretamente los correspondientes al área de protección B, lo que implica su sujeción a una normativa específica de protección, así como a la aplicación de cautelas en la intervención y, en su caso, a la obtención de las autorizaciones preceptivas por parte del organismo competente.

Según el epígrafe 1.3 de las “Condiciones de protección del patrimonio arqueológico” del Catálogo de las Normas Subsidiarias, el área de protección B se define como:

- Área de protección B: aquella que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.



Ámbito de la Modificación sobre delimitación de áreas de interés arqueológico. Fuente: elaboración propia a partir de las NNSS 1997

Para esta área de protección, en el epígrafe 2 de las “Condiciones de protección del patrimonio arqueológico”, se establecen un régimen específico de actuación y protección:

- Área de protección B:
Ante cualquier solicitud de obra o actuación que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección.
El informe derivado de la peritación arqueológica deberá registrarse en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
 - En caso de que los sondeos arrojen un resultado negativo, podrá solicitarse la licencia de obras.
 - En caso de que el informe, las exploraciones y las catas arrojen un resultado positivo, el ámbito donde se localicen los restos pasará a considerarse área de protección A, debiendo practicarse la correspondiente excavación arqueológica, que deberá controlar la totalidad de la superficie afectada.



Este proceder previsto en las Normas Subsidiarias deberá llevarse a cabo al amparo de lo dispuesto en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, que establece las determinaciones en materia de protección del patrimonio arqueológico, especialmente conforme a lo previsto en su artículo 61, en el que se contemplan las obligaciones de control preventivo, autorización administrativa y, en su caso, la ejecución de las actuaciones correctoras que resulten procedentes.

“Artículo 61. Autorización de obras o actuaciones en yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

1. La persona física o jurídica, sea pública o privada, que promueva obras o actuaciones que afecten a un yacimiento arqueológico y/o paleontológico incluido en el Catálogo de patrimonio cultural deberá solicitar la autorización previa a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

2. La solicitud de autorización deberá aportar un proyecto arqueológico o paleontológico relativo a la incidencia de las obras o actuaciones sobre los valores arqueológicos o paleontológicos del área afectada, comprensivo de las medidas preventivas y correctoras que, en su caso, fuera preciso adoptar. (...).

3. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá ordenar, en caso de que se promueva la ejecución de obras que pudieran afectar al patrimonio arqueológico, la realización previa de cualquier tipo de intervención arqueológica o paleontológica en los terrenos públicos o privados en los que se presuma fundadamente la existencia de bienes integrantes del patrimonio arqueológico o paleontológico.

4. (...).”

2.7. Áreas y espacios naturales protegidos

El ámbito objeto de la presente Modificación no se encuentra afectado por ningún espacio natural sujeto a régimen específico de protección en aplicación de la legislación sectorial, dado que se corresponde con suelo urbano consolidado y no presenta afecciones asociadas a figuras de protección ambiental que condicionen su ordenación.

2.8. Movilidad y sistemas de transporte

2.8.1. Sistemas de transporte

2.8.1.1. Red de carreteras

La carretera autonómica M-217, perteneciente a la red local, constituye uno de los principales accesos al núcleo de Loeches y al ámbito de estudio desde Velilla de San Antonio, integrándose en el tejido urbano a través de la red viaria principal, concretamente mediante la avda/ de la Constitución.

El carácter de esta vía como infraestructura de proximidad y de conexión con la red principal que estructura el territorio de la Comunidad de Madrid, incluyendo ejes como la M-300 y la M-206, facilita la comunicación de Loeches con los principales núcleos del entorno metropolitano, tales como Arganda del Rey, Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz.

En términos de accesibilidad territorial, el municipio se sitúa aproximadamente a 32 km de Madrid, a menos de 15 km de Alcalá de Henares y a unos 11 km de Arganda del Rey.





Red de carreteras. Fuente: Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid

2.8.1.2. Infraestructura ciclista

El ámbito de estudio carece de infraestructura ciclista específica, no existiendo carriles bici en su entorno inmediato. No obstante, la presencia de viarios con limitación de velocidad favorece el uso de la bicicleta privada como alternativa viable para la conexión de última milla con los servicios de autobuses interurbanos.

2.8.1.3. Red peatonal

El entorno se encuentra urbanizado y dispone de condiciones e itinerarios adecuados que favorecen la movilidad peatonal en el núcleo urbano. Asimismo, este modo presenta una adecuada integración con la red de transporte público mediante los servicios de autobuses interurbanos que permiten acceder a las paradas más próximas de las líneas 280, 261, 284 y N-203 en un tiempo aproximado de 5 minutos.

2.8.2. Servicios de transporte público

El sistema de transporte público del Loeches se integra dentro de las competencias del Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM). De hecho, este municipio, situado en el área metropolitana este, carece de acceso a servicios ferroviarios de metro y cercanías, a diferencia de los ámbitos urbanos centrales, por lo que su oferta de transporte público se articula exclusivamente mediante servicios de autobuses interurbanos que conectan el municipio con nodos estratégicos como Madrid (Avenida de América, principal intercambiador del sistema metropolitano), Coslada, Alcalá de Henares y Arganda del Rey.

Entre las líneas que prestan servicio destacan la 261, 280, 284, 320 y N203, las cuales garantizan tanto conexiones de carácter radial con la capital como enlaces transversales dentro de la red metropolitana.



línea	Origen - Destino	Frecuencia en HP (días laborales)
261	Madrid (Av. América) – Nuevo Baztán / Villar del Olmo (vía Loeches)	Entre 20 - 30 min
280	Coslada (RENFE – Hospital) – Loeches	Entre 30 - 60 min
284	Madrid (Av. América) – Velilla – Loeches	Entre 30 - 60 min
320	Alcalá de Henares – Arganda del Rey (vía Loeches)	60 min
N203	Madrid (Ciudad Lineal) – Velilla – Loeches (nocturno)	Entre 60 - 90 min

Oferta de autobuses interurbanos en Loeches. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Consorcio Regional de Transportes de Madrid



Paradas y líneas de autobús interurbano. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Consorcio Regional de Transportes de Madrid

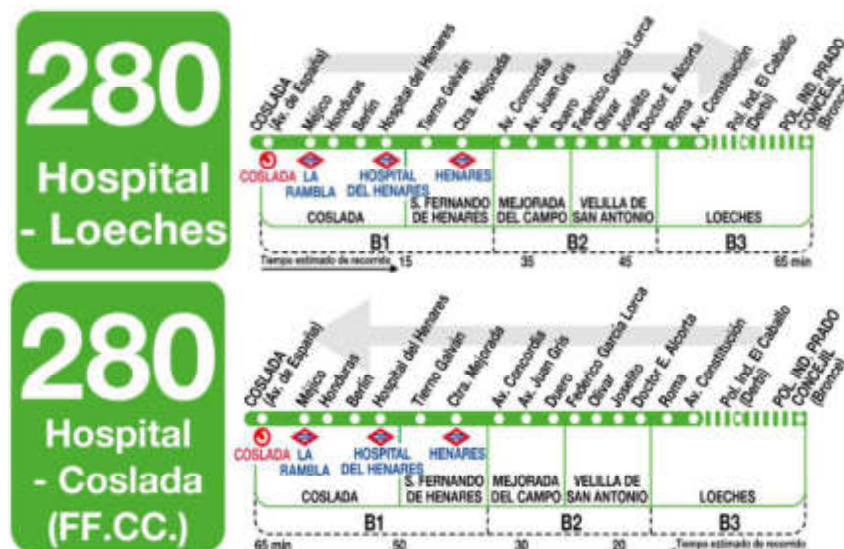


Los itinerarios de estas líneas principales interurbanas son:

- Línea 261 Madrid (Avda. América) – Nuevo Baztán-Villar del Olmo:



- Línea 280 Coslada (FFCC) – Hospital-Loeches:



- Línea 284 Madrid (Avda. América) – Velilla-Loeches:





- Línea 320 Arganda del Rey – Alcalá de Henares:



- Línea N-203 Madrid (Ciudad Lineal) – Coslada – San Fernando – Velilla/Loeches:



2.8.3. Movilidad y tráfico

El análisis de la movilidad y de su impacto se desarrolla en el “*Estudio de tráfico y movilidad*” que acompaña al presente documento de planeamiento (véase Anexo IV del Volumen I del Bloque II).

2.8.3.1. Caracterización de la movilidad

La caracterización de la movilidad se apoya en la Encuesta Domiciliaria de Movilidad realizada por el Consorcio Regional de Transportes de Madrid en 2018, que recoge información sobre la movilidad cotidiana en el conjunto de la Comunidad de Madrid. A efectos de dicho estudio, la región queda dividida en zonas, correspondiendo al ámbito de estudio la zona n.º 908.

A tales efectos, se distinguen dos conceptos de movilidad:

- Movilidad generada: vinculada principalmente a la población residente, que comprende los viajes con origen o destino en los domicilios.

En 2018, la zona de estudio generó 18.741 viajes, con una media de 2,34 viajes por habitante, caracterizándose por un claro predominio de la movilidad obligada, que alcanza el 57,1% del total (36,2 % por trabajo y 20,9% por estudio).

Esta dinámica se refleja en la distribución temporal de los desplazamientos, con una hora punta principal entre las 8:00 y las 9:00 h (14,0% de los viajes diarios) y una segunda franja entre las 16:00 y las 17:00 h (8,4%), asociadas a los desplazamientos laborales y educativos.

En coherencia con este patrón funcional, el reparto modal evidencia una alta dependencia del vehículo privado, que concentra el 71,9% de los viajes (50,2% como conductor y 21,7% como pasajero), frente a un uso residual del 5,1% en transporte público y una participación significativa pero localizada de los desplazamientos peatonales (18,6%).

Zona de Transporte	A Pie	Coche conductor	Coche pasajero	Otros	Tpub	Total
Casa	134	0	0	0	0	134
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
Trabajo	563	4899	763	0	558	6783
	8.30%	72.22%	11.25%	0.00%	8.23%	100.00%
Gestión de trabajo	0	157	0	0	0	157
	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Estudios	370	388	2101	722	335	3915
	9.46%	9.90%	53.66%	18.44%	8.55%	100.00%
Compras	627	728	0	0	0	1355
	46.27%	53.73%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Médico	116	457	266	64	61	964
	12.01%	47.39%	27.61%	6.69%	6.30%	100.00%
Acompañar a otra persona	408	1474	102	0	0	1984
	20.56%	74.30%	5.13%	0.00%	0.00%	100.00%
Ocio	0	131	453	0	0	584
	0.00%	22.43%	77.57%	0.00%	0.00%	100.00%
Deporte/dar un paseo	859	0	387	43	0	1289
	66.68%	0.00%	30.00%	3.32%	0.00%	100.00%
Asunto personal	410	964	0	0	0	1374
	29.82%	70.18%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Otro domicilio	0	202	0	0	0	202
	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Total	3487	9400	4071	829	954	18741
%	18.6%	50.2%	21.7%	4.4%	5.1%	100.0%

Viajes generados según modo de transporte y motivo prioritario. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos la Encuesta Domiciliaria de Movilidad (2018)



El vehículo privado se impone especialmente en los viajes por trabajo, asuntos personales y acompañamiento, mientras que el transporte público presenta un papel claramente secundario. Por su parte, la movilidad peatonal se vincula principalmente a desplazamientos de proximidad asociados a compras, ocio y gestiones cotidianas.

- Movilidad atraída: ligada a las actividades desarrolladas en el municipio.

La movilidad atraída asciende a 9.012 viajes, con una media de 2,07 viajes por persona, y presenta una distribución más diversificada por motivos, aunque con predominio del trabajo (24,9%), seguido de acompañamiento (16,1%), estudio (15%) y deporte (13,7%).

Desde el punto de vista temporal, se identifican dos franjas de mayor intensidad: una hora punta matinal entre las 8:00 y 9:00 h (12,5%) y otra vespertina entre las 17:00 y 18:00 h (11,1%), vinculadas tanto a la actividad laboral como a otros usos cotidianos.

El reparto modal mantiene la tendencia observada en la movilidad generada con predominio del vehículo privado, un 43% como conductor y 18% como pasajero, especialmente en desplazamientos por trabajo y acompañamiento.

No obstante, adquiere mayor relevancia la movilidad peatonal con un porcentaje del 36% asociada principalmente a actividades de proximidad como compras, ocio y gestiones personales, así como, en menor medida, a estudios y acompañamiento. Los modos alternativos tienen una presencia marginal del 3%.

Zona de Transporte	A Pie	Coche conductor	Coche pasajero	Otros	Total
Casa	134	0	0	0	134
	100%	0%	0%	0%	100%
Trabajo	225	1,915	101	0	2,240
	10%	85%	4%	0%	100%
Gestión de trabajo	0	84	0	0	84
	0%	100%	0%	0%	100%
Estudios	370	0	725	254	1,350
	27%	0%	54%	19%	100%
Compras	627	104	0	0	731
	86%	14%	0%	0%	100%
Médico	116	181	101	0	398
	29%	46%	25%	0%	100%
Acompañar a otra persona	408	1,044	0	0	1,452
	28%	72%	0%	0%	100%
Ocio	0	131	434	0	565
	0%	23%	77%	0%	100%
Deporte/dar un paseo	979	0	258	0	1,237
	79%	0%	21%	0%	100%
Asunto personal	410	411	0	0	821
	50%	50%	0%	0%	100%
Total	3269	3870	1618	254	9012
%	36%	43%	18%	3%	100%

Viajes generados según modo de transporte y motivo prioritario. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos la Encuesta Domiciliaria de Movilidad (2018)

En conjunto, la movilidad atraída muestra un modelo dual, en el que el vehículo privado domina los desplazamientos funcionales (especialmente laborales), mientras que los recorridos peatonales responden a una lógica de proximidad vinculada a actividades cotidianas y recreativas.



2.8.3.2. Caracterización del tráfico

La Dirección General de Carreteras publica anualmente los parámetros de tráfico que permiten conocer las características y la evolución de este en los diferentes tramos de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Este estudio se basa en la intensidad media diaria anual (IMD) de vehículos que pasan por un tramo y la velocidad de los vehículos para obtener datos de cara al carácter de la vía en el planeamiento entre otros.

El último estudio publicado es "Tráfico-IMD (2024)" donde se recogen para la carretera M-217 los siguientes valores:

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	% Pesados 2023	Localización de la estación
M-217	3,40	Primaria	6.988	10,65	Entre Velilla de San Antonio y Loeches

Figura. Valores IMD 2024 por carretera (Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid)

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	IMD 2023	IMD 2022	IMD 2021	IMD 2020
M-217	3,40	Primaria	6.988	7.207	6.705	6.794

Figura. Variación IMD 2021-2024 (Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid)

Carretera	Ubicación P.K.	Tipo Estación 2023	Localización de la estación	Vel as
M-217	3,40	Primaria	Entre Velilla de San Antonio y Loeches	98

Figura. Velocidad 2023 (Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid)

2.9. Infraestructuras y servicios urbanos existentes

2.9.1. Red Viaria

El ámbito objeto de la presente Modificación se encuentra delimitado por los siguientes viarios públicos:

- C/ Roma.

Vial urbano de carácter local que presenta una sección compuesta por un carril por sentido de circulación, sin mediana central, estacionamiento en línea en ambos márgenes y acerado. Soporta tráfico rodado de baja intensidad, propio de entornos residenciales.



C/ Roma. Fuente: Google Maps



La sección tipo de la c/ Roma (15,00 m) se distribuye de la siguiente manera:

- Acera: 1,80 m.
- Aparcamiento en línea: 2,20 m.
- Calzada: 7,00 m.
- Aparcamiento en línea: 2,20 m.
- Acera: 1,80 m.

Dispone de alumbrado público mediante báculos simples con disposición alterna.

El perfil transversal se resuelve a dos aguas, localizándose la línea de recogida de aguas pluviales en los márgenes del vial.

- C/ Cruz de Piedra.

Vial urbano de carácter local, de ancho variable, que dispone de un carril por sentido de circulación, sin mediana central, y aceras en ambos márgenes. Una de las aceras presenta mayor anchura y concentra los desplazamientos peatonales, mientras que la opuesta, de dimensiones reducidas, dificulta su transitabilidad. Soporta tráfico rodado de baja intensidad, propio de calles de carácter residencial.

La sección tipo de la c/ Cruz de Piedra (7,60 m) se distribuye de la siguiente manera:

- Acera: 2,50 m.
- Calzada: 4,40 m.
- Acera: 0,70 m.



C/ Cruz de Piedra. Fuente: Google Maps

La acera de mayor dimensión dispone el alumbrado público mediante farolas de tipo ornamental, con fuste metálico y luminaria superior, dispuestas a lo largo de la acera, así como alcorques y papeleras.

La sección transversal presenta una ligera pendiente hacia uno de los márgenes, facilitando la evacuación de aguas pluviales a través de la red de drenaje urbano.



- Avda/ de la Constitución.

Vial estructurante de carácter principal, correspondiente a la carretera M-217, que atraviesa el núcleo urbano y canaliza el tráfico de acceso al municipio. Dispone de dos carriles de circulación (uno por sentido), a los que se añade un tercero en sentido de entrada procedente de la vía de servicio a la subestación eléctrica. Soporta tráfico rodado de media-alta intensidad.

Carece de mediana central y de banda de aparcamientos. Dispone de aceras en ambos márgenes, localizándose en uno de ellos un parterre ajardinado.

La sección tipo de la avda/ de la Constitución (16,00 m) se distribuye de la siguiente manera:

- Acera: 2,60 m.
- Calzada: 10,40 m.
- Acera: 3,00 m (incluido parterre ajardinado de 0,60 m).



Avda/ de la Constitución (M-217). Fuente: Google Maps

El vial dispone de luminarias de gran altura y elevada potencia, ubicadas en uno de sus márgenes, así como de elementos de regulación y seguridad vial, tales como semáforos y barandillas de protección entre la acera y la calzada.

El perfil transversal se resuelve a dos aguas, situándose las líneas de recogida de aguas pluviales en ambos márgenes del vial.

- C/ Clara Campoamor.

Vial urbano de carácter local que presenta una sección compuesta por un carril por sentido de circulación, sin mediana central, estacionamiento en línea en ambos márgenes y acerado. Soporta tráfico rodado de baja intensidad, propio de entornos residenciales.

La sección tipo de la c/ Clara Campoamor (15,00 m) se distribuye de la siguiente manera:

- Acera: 2,10 m.
- Aparcamiento en línea: 2,20 m.
- Calzada: 6,70 m.
- Aparcamiento en línea: 2,20 m.
- Acera: 1,80 m.





C/ Clara Campoamor. Fuente: Google Maps

Dispone de alumbrado público a tresbolillo mediante báculos de gran altura.

El perfil transversal se resuelve a dos aguas, localizándose la línea de recogida de aguas pluviales en los márgenes del vial.

2.9.2. Red de Saneamiento

El trazado de la red existente es el siguiente:



Red de saneamiento. Fuente: Elaboración propia



2.9.3. Red de distribución de agua

El trazado de la red existente es el siguiente:



Red de distribución de agua. Fuente: Elaboración propia

2.9.4. Red de energía eléctrica

En el entorno del ámbito se localizan líneas de media y baja tensión. El trazado de la red existente se describe a continuación:



Red de media y baja tensión. Fuente: Elaboración propia



2.9.5. Red de telecomunicaciones

El trazado de la red existente es el siguiente:



Red de telecomunicaciones. Fuente: Elaboración propia

2.9.6. Red de gas

El ámbito dispone de una acometida en el solar mediante conducción de PN 32 mm. El trazado de la red existente es el siguiente:



Red de gas. Fuente: Elaboración propia



2.9.7. Red de alumbrado público

Los viales perimetrales del ámbito disponen de alumbrado público de tecnología LED en los frentes sur y oeste, mientras que en el frente este se identifican luminarias de tipo farola.

A continuación, se describe la situación del alumbrado público existente en cada viario:

- Avda/ de la Constitución.

Las luminarias se disponen unilateral en uno de los márgenes de la calzada, ubicadas sobre la acera, con una interdistancia aproximada de 20,00 a 30,00 m.

- C/ de la Cruz de Piedra.

El alumbrado del vial está constituido por farolas de estilo clásico, con una altura aproximada de 3,00 m, dispuestas alineadas junto al bordillo y con una interdistancia aproximada de 15,00 m.

- C/ Roma.

Las luminarias son de tecnología LED, dispuestas pareadas a lo largo del vial, con una interdistancia aproximada de 20,00 a 30,00 m y ubicadas en ambas aceras.

- C/ Clara Campoamor.

Las luminarias son de tecnología LED, dispuestas a tresbolillo a lo largo del vial, con una interdistancia aproximada de 20,00 a 30,00 m y ubicadas en la acera.



Alumbrado público. Fuente: Elaboración propia



3. Información sobre el desarrollo urbanístico general

3.1. Estructura urbana actual

El núcleo urbano de Loeches se ha configurado históricamente en torno a un cruce de caminos, circunstancia que ha condicionado de manera decisiva su estructura urbana y su implantación territorial, dando lugar a un modelo de núcleo urbano concentrado.

Desde el punto de vista funcional, estructural y de actividad, la estructura urbana del municipio se organiza en dos grandes ámbitos diferenciados:

- El suelo urbano residencial se desarrolla mayoritariamente al oeste de las carreteras M-300 y M-206, y se estructura en torno a dos áreas principales:
 - Por un lado, el casco antiguo, heredero del núcleo tradicional, que presenta una trama compacta y continua, con algunos ensanches de manzana que han reproducido la misma estructura viaria y tipología edificatoria que caracterizó el crecimiento original del municipio.
 - Por otro lado, se disponen los crecimientos residenciales de tipología unifamiliar, que rodean al casco antiguo, configurados mediante vivienda unifamiliar agrupada, pareada o aislada, y que responden a desarrollos planificados de menor densidad.

El tejido residencial existente se completa hacia el oeste del núcleo urbano mediante los sectores 1, 2, 3 y 4 de suelo urbanizable, actualmente ejecutados. Estos ámbitos han permitido la extensión y consolidación del tejido residencial, fundamentalmente en tipologías de ensanche de vivienda unifamiliar, contribuyendo a reforzar la estructura del núcleo urbano y, al mismo tiempo, a incrementar y equilibrar la dotación de espacios públicos y equipamientos, en apoyo a la reducida ratio dotacional del casco antiguo.

- El suelo urbano de carácter industrial se localiza al norte del núcleo urbano, delimitado por las carreteras M-206, M-225 y M-300. Este ámbito se estructura a partir del polígono industrial “Cagalma”, que se desarrolla en dirección norte desde el cruce de las carreteras M-206 y M-300, prolongándose posteriormente mediante el polígono “Prado Concejo”. El conjunto se completa con el ámbito de “El Corzo”, situado al este. Este suelo industrial se ha visto consolidado con el desarrollo de los sectores 5 y 6 de suelo urbanizable, ya ejecutados, que completan la trama de los polígonos existentes y refuerzan su continuidad funcional y espacial.

La articulación entre el suelo urbano industrial y el suelo urbano residencial se realiza a través del viario estructurante, destacando la c/ Vereda Carpetana.

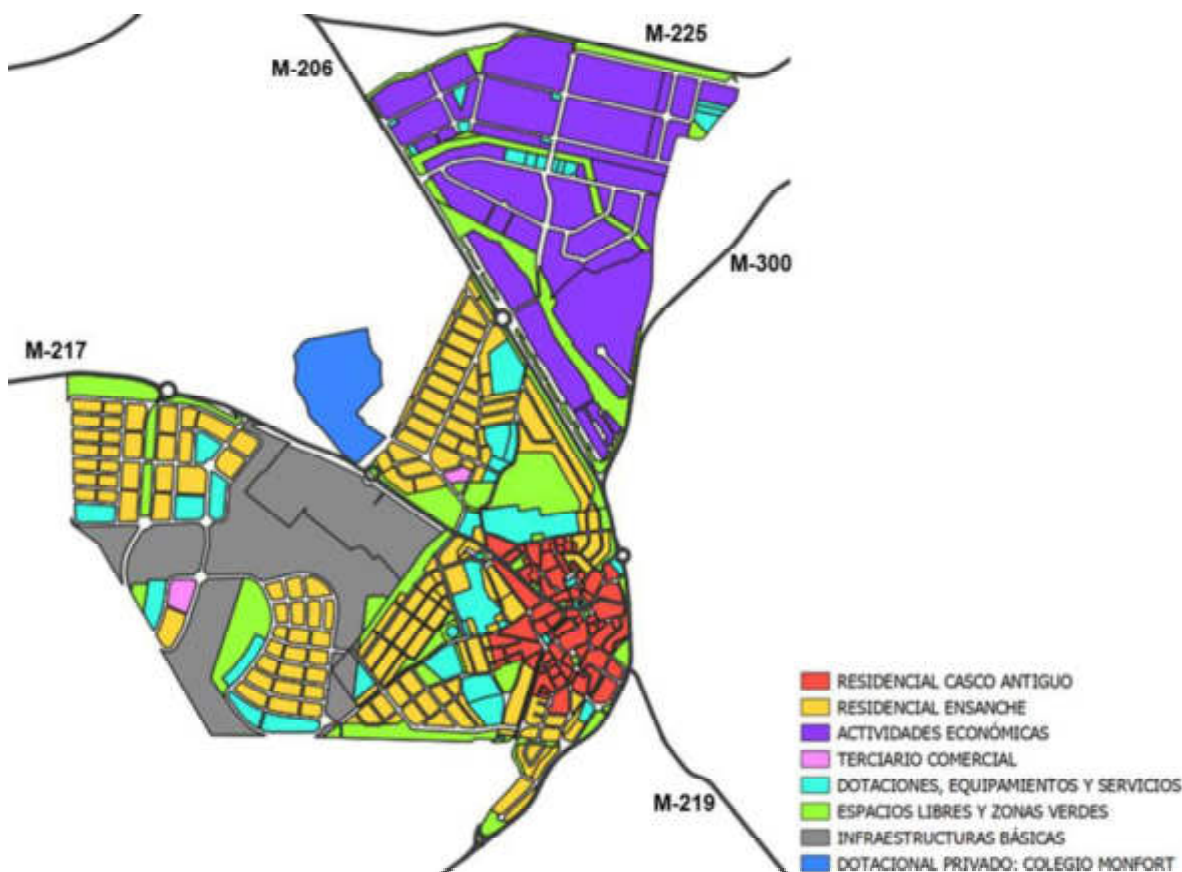
Sobre este tejido lucrativo se superpone un sistema dotacional integrado por redes públicas de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos que articulan y prestan servicio al conjunto del núcleo urbano. Este sistema se define a través de los siguientes elementos estructurantes:

- El complejo deportivo “Cruz de Piedra” y del campo de fútbol municipal, situados en el sector 1 de suelo urbanizable.
- La concentración de cesiones de suelo dotacional destinadas a la mejora ambiental, cualificación urbana, integración paisajística y protección de la zona de los conventos al norte del casco antiguo.
- La instalación privada del Colegio Monfort, con incidencia estructurante en el modelo territorial.



- El conjunto dotacional del este del casco antiguo, mediante la obtención de nuevos espacios libres y equipamientos vinculados a los sectores 2 y 3, que completan dotaciones existentes de carácter deportivo, educativo, cultural y polivalente, tales como piscina municipal, pabellón deportivo, plaza de toros y espacios feriales o de mercado.
- El conjunto dotacional vinculado al corredor de infraestructuras eléctricas, incluida la subestación, al oeste, ubicado en el sector 4 de suelo urbanizable.
- El trazado de la vía pecuaria de la vereda Carpetana a su paso por el núcleo urbano, que constituye un elemento supramunicipal dentro del sistema de espacios libres y de comunicación.

Por último, el sistema de comunicaciones viarias supramunicipales se sustenta en la red de carreteras formada por las M-300, M-206, M-217, M-225 y M-219, que estructura los accesos al municipio y condiciona la organización funcional del conjunto urbano con el entorno territorial.



Estructura urbana. Fuente: Catálogo de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid

3.2. Morfología, tejido y paisaje urbano del entorno próximo

A efectos del análisis de la inserción del ámbito de la Modificación en la morfología y el tejido urbano, el entorno de estudio se delimita atendiendo a criterios de proximidad física, continuidad morfológica, relación funcional y vinculación con las infraestructuras de acceso al núcleo urbano, así como a la presencia de áreas culturales con protección específica.

En este sentido, el entorno considerado comprende:

- El entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción declarado Bien de Interés Cultural, en la medida en que su delimitación pueda incidir en las condiciones de

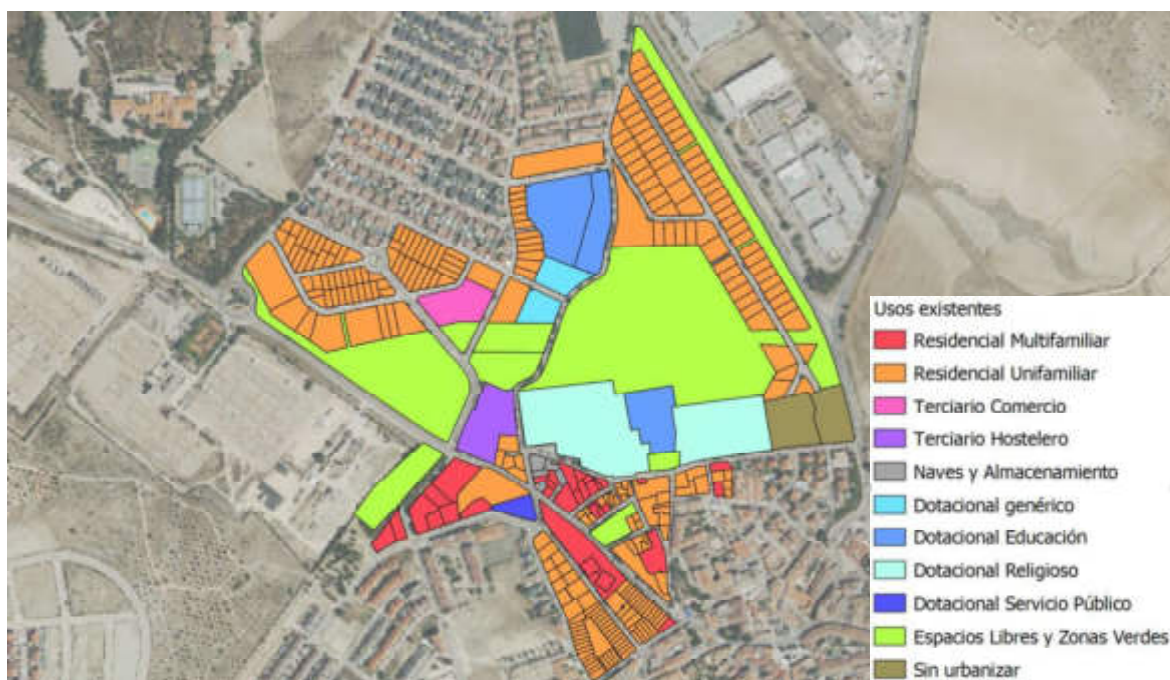


ordenación, integración paisajística y percepción del ámbito, debiendo garantizarse en todo caso la compatibilidad con los valores culturales y patrimoniales protegidos conforme a la legislación sectorial aplicable.

- Las manzanas con frente urbano configurado en el margen de la carretera M-217 desde la glorieta de acceso a la urbanización de “Los Conventos” hasta la c/ San Lorenzo en el casco histórico, como eje de acceso al núcleo urbano cuya incidencia funcional, paisajística y perceptiva resulta determinante en la configuración de borde y “puerta de entrada”.
- Los espacios libres y zonas verdes adyacentes, que desempeñan un papel relevante en la articulación del borde urbano y en la transición entre el tejido edificado.

3.2.1. Usos existentes

El entorno de estudio del ámbito de la Modificación pone de manifiesto una estructura de usos en la que predomina el residencial en sus distintas tipologías con especial presencia de la vivienda unifamiliar, característica tanto del tejido del casco histórico como de los desarrollos de ensanche de baja densidad colindantes. De manera más puntual, el uso residencial en bloque multifamiliar, de mayor densidad, se localiza en posiciones con mejores condiciones de accesibilidad, si bien en el casco histórico aparece de forma más limitada y con soluciones de menor entidad.



Usos existentes. Fuente: Elaboración propia

En una posición intermedia entre el casco histórico y los nuevos desarrollos del norte se identifica una amplia pieza continua de espacios libres y zonas verdes que constituye el principal elemento vertebrador del núcleo urbano. Este sistema abierto no solo cumple funciones ambientales y de esponjamiento urbano, sino que actúa como soporte de transición entre las distintas áreas residenciales y las piezas dotacionales, favoreciendo la articulación entre tejidos de diferente naturaleza y reforzando la integración de la referencia histórica constituida por el Monasterio de la Inmaculada Concepción.

Los usos terciarios presentan una implantación puntual en la trama colindante sin constituir ejes consolidados de actividad, lo que indica una función vinculada fundamentalmente a la escala local. Por su parte, los usos asociados a naves y almacenamiento se localizan puntualmente en



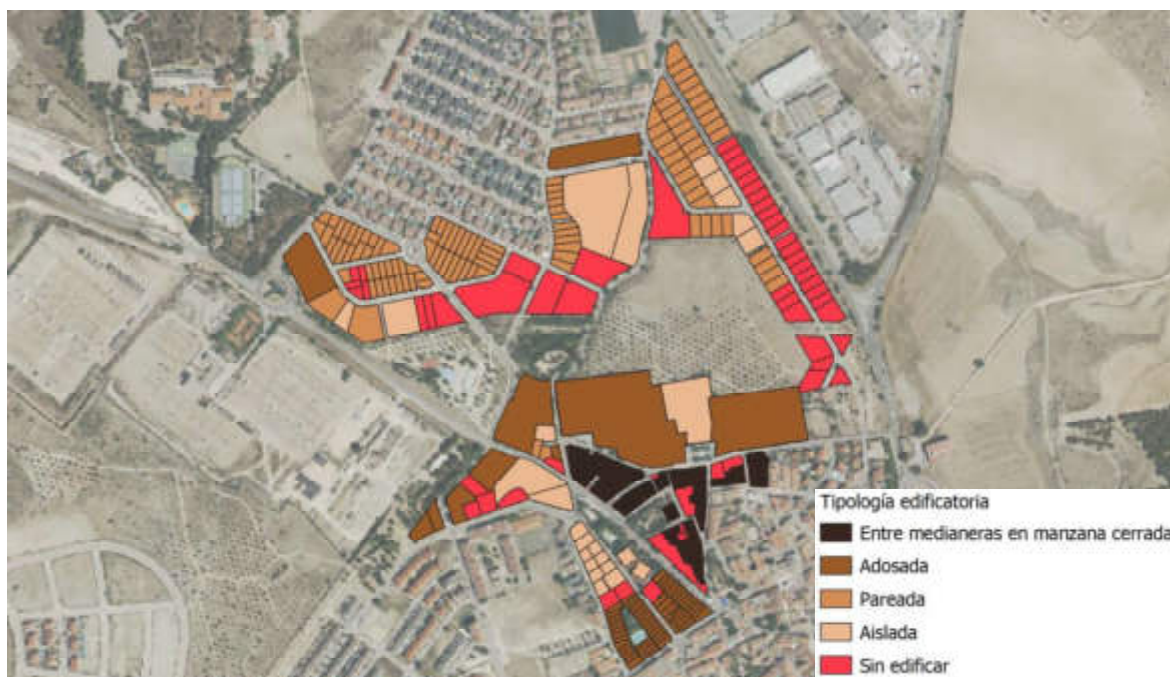
posiciones periféricas del casco histórico que constituyen ámbitos de menor cualificación urbana, vinculados a situaciones heredadas de borde previas a la consolidación del tejido residencial actual.

3.2.2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria del entorno de estudio presenta una clara diferenciación en función del tipo de tejido residencial en el que se inserta.

En el tejido residencial del casco histórico predomina la edificación entre medianeras, con alineaciones coincidentes con los linderos laterales y la alineación oficial, configurando manzanas cerradas. Las manzanas se ordenan mediante un fondo edificable paralelo a la alineación oficial que delimitan, además, el patio de parcela. Esta tipología admite tanto soluciones de vivienda unifamiliar como multifamiliar, si bien estas últimas suelen corresponder a tipologías de menor entidad, como la vivienda bifamiliar o pequeñas agrupaciones.

Por el contrario, en los tejidos de ensanche se observa una notable diversificación tipológica, con predominio de la vivienda unifamiliar en sus variantes adosada y pareada, y en menor medida aislada. Estas tipologías se caracterizan por implantarse en parcelas individuales con retranqueos respecto a la alineación oficial y, en su caso, respecto a linderos laterales, dando lugar a una estructura urbana de menor densidad y mayor presencia de espacios libres privados.



Tipología edificatoria. Fuente: Elaboración propia

En los desarrollos más recientes de ensanche donde se incorpora vivienda multifamiliar, la tipología edificatoria responde bien a modelos de bloque adosado, alineado a vial y en contacto con linderos laterales, o bien a configuraciones de bloque abierto, exento dentro de la parcela sin contacto con las propiedades colindantes ni con la alineación oficial. Estas últimas introducen una ordenación más flexible, con espacios libres asociados y menor compacidad edificatoria.

3.2.3. Alturas

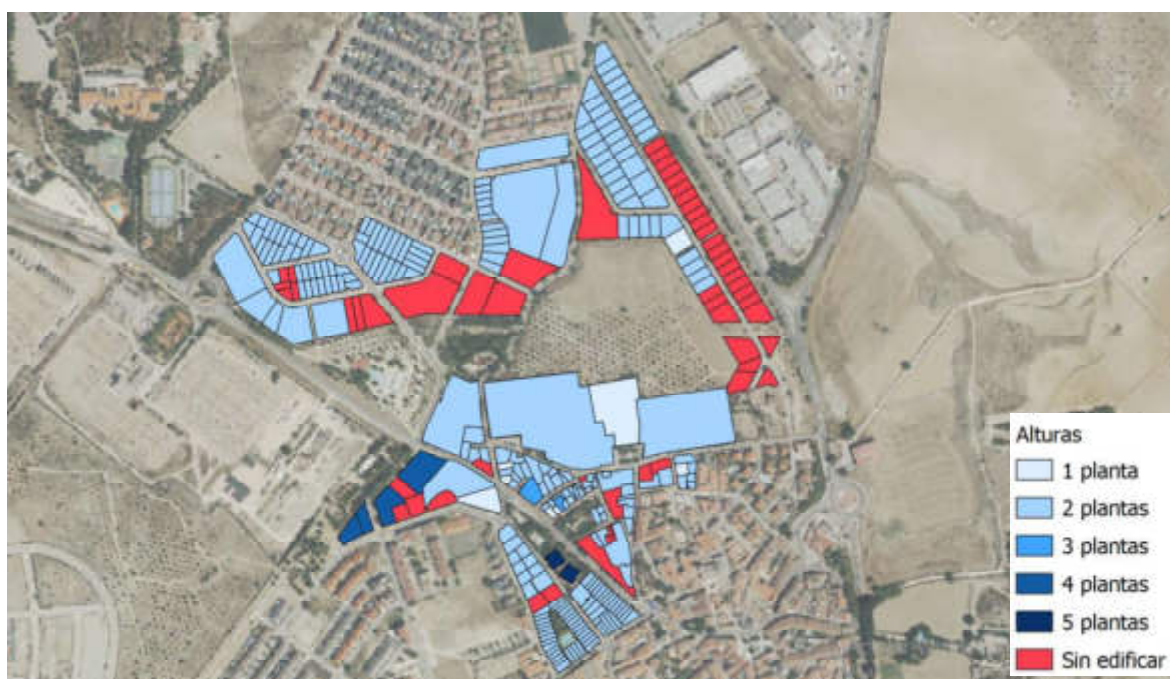
La altura edificatoria predominante en el ámbito de estudio es de dos plantas, circunstancia fuertemente condicionada por las determinaciones del planeamiento vigente en el entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción, declarado Bien de Interés Cultural. En



este entorno, las limitaciones establecidas en cuanto a altura máxima y altura de cumbrera determinan una edificación de baja altura, homogénea y coherente para preservar el carácter histórico del entorno.

No obstante, se identifican de forma puntual edificaciones que alcanzan las tres plantas, fundamentalmente asociadas a tipologías de vivienda en bloque y, en su mayor parte, correspondientes a desarrollos anteriores a la normativa de protección vigente.

Las mayores alturas, de cuatro y cinco plantas, se localizan fuera del entorno de protección del BIC, vinculadas a tejidos de ensanche y a tipologías de vivienda multifamiliar en bloque. Estas edificaciones se sitúan en posiciones más periféricas y en áreas de desarrollo posterior, donde las condiciones urbanísticas permiten una mayor intensidad edificatoria.



Alturas de la edificación. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la DG de Catastro

3.2.4. Parcelación

La estructura parcelaria del entorno de estudio presenta una configuración claramente dominada por el uso residencial, que concentra en torno al 93% del total, evidenciando un modelo urbano de carácter mayoritariamente habitacional y de baja complejidad funcional.

Dentro de este uso, el residencial unifamiliar constituye la tipología predominante, representando aproximadamente el 82% del parcelario. Se caracteriza por una distribución centrada en parcelas de tamaño medio, principalmente en el rango comprendido entre 150 y 500 m²s, con especial concentración en el intervalo 250–500 m²s. Este patrón es indicativo de un tejido urbano extensivo, asociado a tipologías de vivienda aislada o adosada y a densidades relativamente bajas.

El residencial multifamiliar, con un peso cercano al 11%, se implanta de forma más puntual y sobre parcelas de mayor dimensión. Predominan los rangos entre 500 y 5.000 m²s, lo que sugiere desarrollos de mayor intensidad edificatoria, vinculados a bloques de vivienda colectiva o conjuntos residenciales.

Resulta especialmente relevante la diferenciación por tejidos urbanos:



- En el casco histórico predomina un parcelario irregular y de reducida dimensión, con una mayoría de parcelas inferiores a 250 m²s, si bien se identifican casos que alcanzan superficies próximas a los 500 m²s, con independencia de la tipología edificatoria.
- Por el contrario, en los tejidos de ensanche la parcelación responde a una mayor regularidad y jerarquización tipológica. La vivienda unifamiliar adosada se desarrolla generalmente sobre parcelas inferiores a 250 m²s o mediante fórmulas de complejo inmobiliario, mientras que la vivienda pareada se sitúa en rangos intermedios, entre aproximadamente 250 y 600 m²s. Por su parte, la vivienda unifamiliar aislada se implanta mayoritariamente sobre parcelas de superficie superior a 500 m²s, asociadas a modelos residenciales de menor densidad y mayor esponjamiento.

El uso terciario presenta una implantación testimonial, inferior al 1%, y se localiza sobre parcelas de gran tamaño, generalmente superiores a los 4.000 m², lo que refleja su carácter singular dentro del ámbito.

El uso industrial, vinculado a naves y almacenamiento, supone en torno al 1,5%, con parcelas de dimensiones moderadas, mayoritariamente entre 150 y 500 m², asociadas a actividades de pequeña escala y escasa incidencia territorial.

Por su parte, el uso dotacional alcanza aproximadamente el 2,5%, con una distribución muy heterogénea en cuanto a superficies, que abarca desde parcelas medias hasta grandes piezas que superan los 10.000 m². Esta diversidad responde a la coexistencia de distintos tipos de equipamientos, tanto de proximidad como de mayor alcance.

Finalmente, los espacios libres y zonas verdes representan cerca del 3% del parcelario, si bien destacan por sus elevadas dimensiones, con superficies que en algunos casos superan los 30.000 m². Estas parcelas configuran elementos estructurantes del territorio, contribuyendo a la articulación del sistema de espacios abiertos, en particular en relación con el entorno del Monasterio de la Inmaculada Concepción.



Tamaño del parcelario. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la DG de Catastro



TAMAÑO DEL PARCELARIO				
Uso	Rango (m²s)	Parcelas	Porcentaje (%)	Superficie media (m²s)
Residencial Multifamiliar	<100	1	0,30%	85
	100-150	5	1,52%	123
	150-250	8	2,43%	206
	250-500	5	1,52%	313
	500-1.000	12	3,65%	705
	1.000-5.000	5	1,52%	2.573
	TOTAL	36	10,94%	4.004
Residencial Unifamiliar	<100	9	2,74%	67
	100-150	15	4,56%	129
	150-250	56	17,02%	180
	250-500	93	28,27%	323
	500-1.000	79	24,01%	575
	1.000-5.000	17	5,17%	2.256
	TOTAL	269	81,76%	3.531
Terciario Comercio	1.000-5.000	1	0,30%	4.975
	TOTAL	1	0,30%	4.975
Terciario Hostelería	5.000-10.000	1	0,30%	6.665
	TOTAL	1	0,30%	6.665
Naves y Almacenamiento	150-250	2	0,61%	212
	250-500	3	0,91%	347
	TOTAL	5	1,52%	559
Dotacional	1.000-5.000	3	0,91%	2.288
	5.000-10.000	2	0,61%	5.496
	> 10.000	3	0,91%	13.848
	TOTAL	8	2,43%	21.631
Espacios Libres y Zonas Verdes	1.000-5.000	5	1,52%	2.826
	5.000-10.000	1	0,30%	6.306
	> 10.000	3	0,91%	31.682
	TOTAL	9	2,74%	40.815
TOTAL		329	100,00%	

Tamaño del parcelario por usos. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la DG de Catastro

3.2.5. Suelos vacantes

Los suelos vacantes presentan una presencia significativa en el entorno de estudio, localizándose mayoritariamente en los tejidos de ensanche vinculados a la vivienda unifamiliar, así como en una parte relevante de las parcelas calificadas para uso residencial multifamiliar. Esta distribución no es homogénea, observándose una clara concentración en los bordes del ámbito, donde se localizan tanto parcelas sin edificar como suelos sin urbanizar, lo que evidencia un grado de consolidación incompleto.

En contraste, en el tejido del casco histórico la presencia de vacíos urbanos es más reducida y fragmentada, materializándose en parcelas puntuales de pequeña dimensión, en coherencia con su elevado grado de consolidación y con la estructura parcelaria preexistente.

Asimismo, se constata la existencia de parcelas calificadas para uso terciario comercial que permanecen sin desarrollar, junto con determinados suelos dotacionales destinados a equipamientos que aún no han sido objeto de edificación. Estas piezas, por su dimensión y localización estratégica, adquieren especial relevancia en términos de potencial de transformación urbana.





Estado de los suelos vacantes. Fuente: Elaboración propia

3.2.6. Paisaje urbano

El entorno del ámbito de la Modificación se caracteriza por su condición de transición dentro del tejido residencial del núcleo de Loeches, ocupando una posición intermedia entre el casco histórico de origen rural y los crecimientos residenciales de ensanche de baja densidad desarrollados principalmente a partir de la década de los años 2000:

- El tejido tradicional del casco antiguo responde a un predominio de edificación residencial unifamiliar o plurifamiliar adosada, generalmente de dos alturas, alineada a vial y configurando manzanas cerradas con patios interiores de parcela. Este tejido presenta una heterogeneidad formal y compositiva, sin una estética homogénea ni la presencia de órdenes compositivos unificadores, fruto de un desarrollo progresivo y menos normatizado en su origen.

En este contexto adquiere especial relevancia el Monasterio de la Inmaculada Concepción, declarado BIC, elemento patrimonial singular que actúa como hito urbano y paisajístico, estructurando visual y simbólicamente el entorno inmediato.



Tejido de casco antiguo. Fuente: Google Maps

- Por su parte, el tejido residencial de ensanche se caracteriza por una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada o pareada, de baja altura y con una composición regular y



homogénea, resultado de desarrollos urbanísticos planificados. Las edificaciones se disponen retranqueadas respecto a la alineación oficial, generando espacios libres privados ajardinados que refuerzan la percepción de baja densidad edificatoria, así como una imagen urbana más abierta y esponjada.



Tejido unifamiliar de ensanche de baja densidad. Fuente: Google Maps

En este marco, el solar analizado, cuyas instalaciones existentes datan de 1975, se configura como una pieza de remate del tejido urbano consolidado, especialmente en relación con los desarrollos residenciales producidos durante la década de los años 90. Su posición estratégica refuerza su papel como elemento de transición entre los distintos tejidos urbanos y como ámbito susceptible de articular adecuadamente la relación entre lo preexistente y los crecimientos posteriores.

Especial relevancia adquiere su ubicación dentro del entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción, con el que el solar colinda directamente. Este entorno se encuentra sujeto a prescripciones específicas de carácter urbanístico y edificatorio, relativas, entre otros aspectos, a alineaciones y rasantes, soluciones técnicas y constructivas, características dimensionales y tipológicas, tales como alturas máximas, inclinación de cubiertas, implantación de la edificación en la parcela y composición volumétrica. Dichas determinaciones tienen como finalidad evitar impactos visuales negativos y garantizar la adecuada integración paisajística y ambiental de cualquier intervención futura en coherencia con los valores patrimoniales del bien protegido.

En este sentido, resulta especialmente significativa la disposición de amplias reservas de espacios libres y zonas verdes en las traseras y postigos del Monasterio, que actúan como ámbito de amortiguación visual, minimizando el impacto de las edificaciones colindantes y contribuyendo a la puesta en valor de la implantación del conjunto histórico frente a los nuevos crecimientos urbanos.



Perspectiva del Monasterio desde la c/ Roma. Fuente: Google Maps

3.2.6.1. Configuración del frente urbano en el acceso desde la M-217

El ámbito objeto de la presente Modificación desempeña un papel relevante en la configuración del frente urbano del núcleo de Loeches en su borde oeste, al establecer frente con la carretera M-217, una de las principales vías de acceso rodado al municipio.



El margen de la M-217 se configura como un perfil urbano de borde, visible desde la propia infraestructura, que actúa como fachada urbana representativa y espacio de transición entre el medio territorial y el tejido urbano consolidado. Este frente presenta condiciones idóneas para la implantación de actividades económicas, admitiendo edificaciones de mayor escala y con vocación representativa, en las que resulta exigible un tratamiento cuidado de la volumetría, la imagen arquitectónica y los materiales, en coherencia con su exposición visual y su función como elemento de acceso.

Este tipo de emplazamientos adquiere una especial significación en tanto que constituyen puntos de transición entre la red viaria supramunicipal y el viario urbano, configurando la imagen de “puerta de acceso” al núcleo y condicionando la percepción del municipio desde el exterior.

En este sentido, el frente a estas infraestructuras viarias se configura como una pieza estratégica que debe contribuir a una adecuada ordenación del acceso y a la cualificación de la imagen urbana, capaz de:

- Cualificar la imagen de entrada al municipio.
- Mejorar la articulación entre la red viaria supramunicipal y el viario urbano.
- Generar un frente activo, asociado a actividades económicas compatibles con su localización y nivel de accesibilidad.
- Reforzar la identidad urbana del borde del núcleo.



Entrada a Loeches desde la M-217. Fuente: Google Maps

3.3. Caracterización, regulación y contexto del terciario comercial

3.3.1. Marco normativo y clasificación

La estructura comercial del municipio de Loeches encuentra su base en la normativa urbanística vigente, que regula la implantación de los usos y su relación con el entorno urbano. Sus determinaciones principales se recogen en el Capítulo 8 de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativo a la regulación del suelo urbano, donde se establece un régimen de usos para el tejido residencial con el objetivo de introducir flexibilidad funcional y favorecer la diversidad de actividades, corrigiendo las disfunciones derivadas de una zonificación excesivamente rígida.

En este marco, el uso terciario comercial se contempla como uso autorizado en el ámbito del casco urbano (Ordenanza 1), mientras que no se admite en el régimen de usos correspondiente al tejido de vivienda unifamiliar (Ordenanza 2). En particular, el planeamiento vigente establece expresamente:



“Artículo 8.6. Ordenanza 1. Casco.

(...)

18. Condiciones de uso

a) Usos autorizados

(...)

Terciario Comercial en todas sus clases salvo comercial en categorías 4º y 5º.

(...).”

Por el contrario, en el tejido industrial (Ordenanza 3), la compatibilidad del uso terciario comercial se configura de forma más restrictiva, limitándose a supuestos específicos y excluyendo expresamente las superficies de venta de mayor entidad:

“Artículo 8.8. Ordenanza 3. Industrial.

(...)

10. Condiciones de uso

Usos autorizados

(...)

Terciario, clase comercial: sólo en régimen de edificio exclusivo, para equipamiento. Se excluyen las superficies comerciales de venta con superficie mayor a los 1.000 m².

(...).”

A efectos de interpretar la implantación y la escala del uso comercial en el municipio, el planeamiento general define, en el Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas, la clase comercio dentro del uso terciario, estructurando su regulación mediante un sistema de categorías en función de la superficie útil de venta, que abarca desde el comercio de carácter local hasta las implantaciones comerciales de gran formato. En concreto, se establecen cinco categorías:

“Artículo 4.5. Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.

(...)

Clase Comercio:

- *Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.*

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- *Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.*
- *Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.*
- *Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.*



- *Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de venta.*

(...)"

Este sistema normativo evidencia una clara orientación hacia formatos comerciales de pequeña y media escala, limitando la implantación de grandes superficies en el ámbito urbano residencial.

3.3.2. Suelos urbanizables: implantación segregada del comercio

El paradigma es diferente en los suelos urbanizables ya desarrollados, donde el tejido residencial unifamiliar de ensanche, de baja densidad, no incorpora con carácter general un régimen de compatibilidad de usos que favorezca la implantación del comercio en condiciones de centralidad. En estos sectores, el terciario comercial se concibe mayoritariamente como una prestación de servicios canalizada a través de parcelas específicas, en muchos casos vinculadas al uso dotacional como equipamiento.

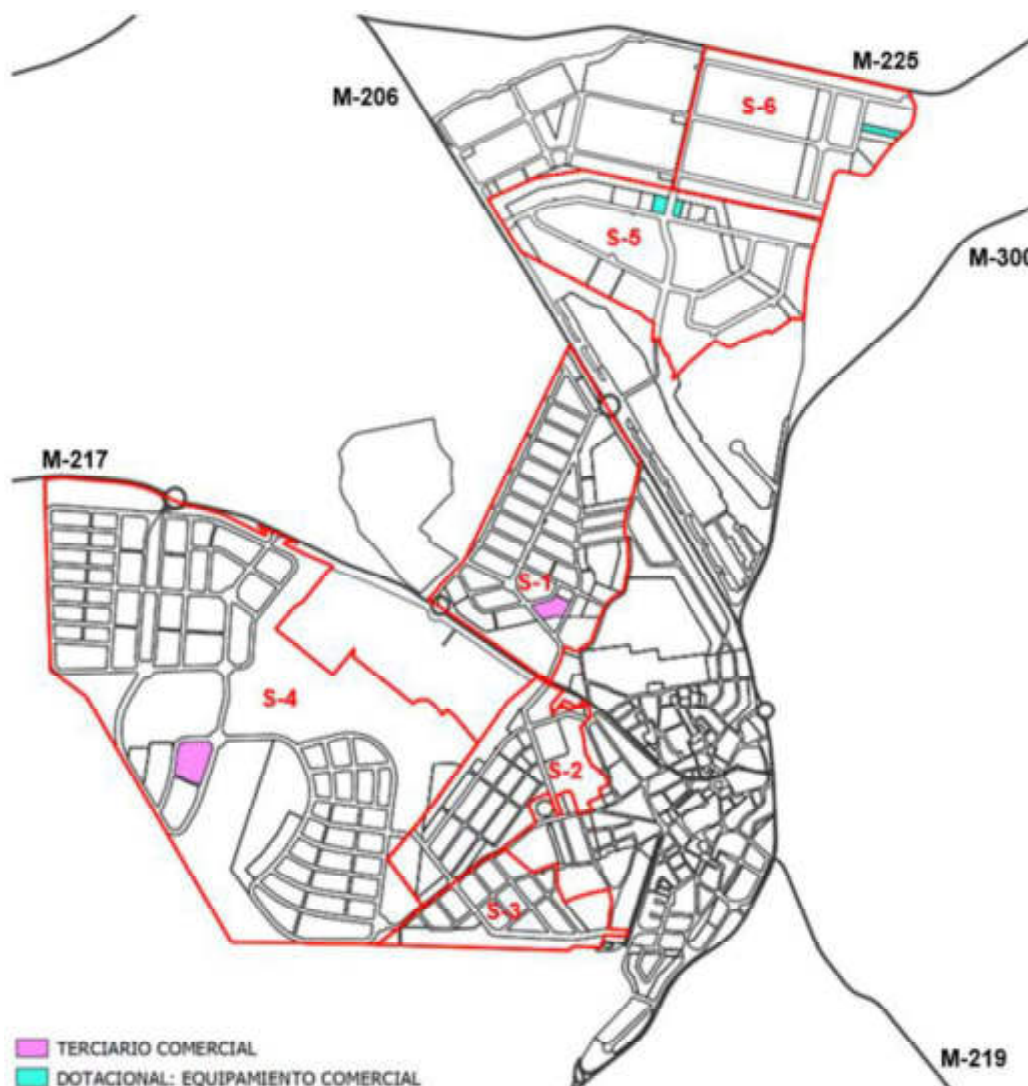
En este sentido:

- En el Sector 1 "Los Conventos", el Plan Parcial de Ordenación prevé una parcela específicamente destinada a usos comerciales. No obstante, el planeamiento no permite la implantación de usos comerciales como uso compatible en las áreas residenciales unifamiliares. Actualmente, la parcela calificada para uso comercial permanece sin desarrollar.
- En el Sector 2 "Rancho Chico", la ordenanza de residencial unifamiliar admite el uso comercial en categorías 1ª y 2ª, con un límite máximo de 1.500 m² edificables en parcela única, y permite asimismo la categoría 1ª en la zona de residencial colectiva. No obstante, no se ordena ninguna parcela destinada a uso exclusivamente comercial.
- En el Sector 3 "Camino de Peralta" no se califica parcela específica para uso comercial ni se establecen determinaciones orientadas a fomentar la diversidad funcional en el tejido residencial.
- En el Sector 4 "Valdepozuelo", la Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias, con ordenación pormenorizada, prevé una parcela calificada para uso terciario donde se permite el uso comercial en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Asimismo, se permite la implantación de usos comerciales como usos compatibles en determinadas ordenanzas residenciales, admitiendo el uso comercial en las categorías 1ª y 2ª de la ordenanza de minibloque y en la categoría 1ª de las ordenanzas de vivienda unifamiliar intensiva y extensiva.

Por su parte, en los sectores urbanizables industriales ejecutados, situados al otro lado de la M-206, la ordenación incorpora una mayor previsión de implantación del terciario comercial, aunque con un carácter vinculado al equipamiento o a la diversificación económica del propio tejido productivo:

- El Sector 5 "El Crucero" destina dos parcelas calificadas específicamente como equipamiento comercial, admitiéndose además el terciario comercial en régimen de edificio exclusivo o con carácter complementario en la ordenanza de industria-almacén.
- El Sector 6 "Parque Industrial" reserva igualmente una parcela destinada a equipamiento comercial.





Parcelas calificadas para la implantación de usos terciarios comerciales. Fuente: Elaboración propia a partir de las NNSS 1997 y sus Planes Parciales ejecutados

Asimismo, en el planeamiento de desarrollo de los sectores existen precedentes de intensidades edificatorias situadas en rangos próximos, entre los que cabe destacar:

- Sector I “Los Conventos”. Zona Comercial:
 - Parcela mínima: 500 m²s.
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m²c/m²s.
- SAU-4 “Valdepozuelo”. Ordenanza 11. Terciario (comercial y oficinas)
 - Parcela mínima: 1.000 m²s.
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,618 m²c/m²s.
- Sector 6 “Los Prados”. Equipamiento comercial:
 - Parcela mínima: 2.000 m²s.
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,58 m²c/m²s.



3.3.3. Estructura real del tejido comercial y dimensión de los locales

Las parcelas calificadas como terciario comercial en el ámbito del ensanche se encuentran mayoritariamente vacantes, mientras que el tejido comercial efectivo se concentra en los bajos del casco urbano, bajo un modelo de comercio de proximidad.

El análisis de los datos catastrales muestra que el 59,32% de los locales comerciales tiene una superficie inferior a 200 m² construidos, mientras que únicamente el 10,17% supera los 500 m², alcanzándose un máximo de 760 m² construidos, lo que confirma el predominio del pequeño formato comercial.

Esta configuración se refleja de forma especialmente clara en la oferta alimentaria, donde el municipio dispone únicamente de un número muy reducido de supermercados de pequeña o mediana superficie (inferior a 700 m² construidos), localizados mayoritariamente en el entorno del casco urbano. Dentro de esta oferta, únicamente destaca la presencia de un establecimiento perteneciente a una cadena de distribución, concretamente un supermercado DÍA, con una superficie construida aproximada de 645 m².



Localización de bajos comerciales. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la DG de Catastro



BAJOS COMERCIALES			
Nº de parcelas	Superficie construida total (m²c)	Rango (m²c)	Porcentaje (%)
21	1.486	<100	36
14	2.162	100-199	24
18	5.489	200-499	31
6	4.109	500-999	10
59	13.246		100

Parámetros de bajos comerciales. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la DG de Catastro

Según el Índice Municipal de Loeches del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, el uso urbano destinado a comercio representa, en 2025, aproximadamente el 1,79 % de las unidades urbanas del municipio, lo que evidencia una presencia moderada y limitada del terciario comercial en comparación con otros usos predominantes, como el residencial o el industrial.



Loeches

Zona estadística: Sudeste Comunidad

Unidades urbanas	2021	2022	2023	2024	2025	Zona(*)	C.Madrid(*)
Total	6.345	6.355	6.360	6.370	6.382	85.876	4.536.764
Por usos (%)							
Comercial	1,84	1,84	1,81	1,81	1,79	1,38	3,86
Cultural	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,17	0,12
Deportivo	0,25	0,26	0,27	0,27	0,27	0,63	0,18
Industrial	6,30	6,36	6,35	6,36	6,36	6,04	1,52
Ocio, hostelería	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,21	0,27
Oficinas	6,23	6,22	6,21	6,20	6,19	0,77	1,35
Religioso	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,10	0,03
Residencial	50,12	50,17	50,27	50,42	52,46	67,97	65,04
Sanidad, beneficencia	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,12	0,08

% por usos de unidades urbanas. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por tanto, la estructura comercial existente en el municipio de Loeches responde, de forma predominante, a un modelo de comercio de proximidad y servicios, caracterizado por la presencia mayoritaria de pequeños establecimientos y supermercados de dimensión contenida, orientados principalmente a la atención de las necesidades cotidianas de la población residente. La oferta local integra actividades comerciales y terciarias diversas, incluyendo alimentación general y especializada (carnicerías, fruterías, panaderías), bazares, academias, farmacias, estancos, agencias de viajes, peluquerías, ocio, papelerías, ferreterías, textil y calzado mayoritariamente.

En consecuencia, la implantación del terciario comercial en Loeches se encuentra limitada tanto por la configuración física del tejido urbano como por el régimen urbanístico vigente, que restringe la compatibilidad del uso comercial en amplias áreas residenciales, especialmente en los desarrollos de vivienda unifamiliar, reduciendo la capacidad del municipio para incorporar comercial especializado en condiciones de centralidad.

3.3.4. Contexto territorial: Corredor del Henares

Finalmente, debe considerarse que Loeches se integra territorial y funcionalmente en uno de los principales ejes metropolitanos de la Comunidad de Madrid, el Corredor del Henares,



caracterizado por una elevada concentración de actividad económica, logística y centralidades urbanas de escala supramunicipal. En este contexto, la estructura y capacidad de implantación del uso terciario comercial en Loeches no puede analizarse de forma aislada, sino en relación directa con la jerarquía comercial comarcal y con los patrones de movilidad cotidiana que articulan el territorio.

La proximidad de núcleos urbanos de mayor tamaño y la accesibilidad a infraestructuras estratégicas determinan un escenario de competencia territorial relevante, dado que dichos municipios concentran una oferta comercial de mayor diversidad y escala, incluyendo grandes superficies, parques comerciales, centros comerciales y equipamientos de ocio asociados. Esta configuración territorial genera un sistema de centralidades en el que, en el caso de Loeches, municipio de menor tamaño, tiende a desempeñar un papel complementario, orientado principalmente a cubrir la demanda de proximidad.

En términos funcionales, esta estructura jerarquizada produce dinámicas reconocibles en la relación entre Loeches y su entorno inmediato:

- El desplazamiento de parte del gasto comercial hacia centralidades supramunicipales, favorecido por la accesibilidad y por la integración en flujos metropolitanos diarios hacia nodos comerciales de mayor escala.
- La mayor estabilidad del comercio de proximidad en el municipio, vinculado a la satisfacción de necesidades diarias y recurrentes de la población residente. Este componente constituye el soporte estructural del terciario comercial local y su viabilidad depende en gran medida de su implantación en condiciones de centralidad, accesibilidad peatonal y continuidad urbana.
- La viabilidad condicionada de formatos intermedios, especialmente en emplazamientos capaces de captar flujos de movilidad y accesos, tales como bordes urbanos y ámbitos de actividad económica próximos a infraestructuras viarias (M-206, M-217, M-300). En estos supuestos, el comercio puede complementar la demanda local con usuarios asociados a desplazamientos cotidianos y actividad laboral, siempre que se garanticen condiciones adecuadas de accesibilidad, aparcamiento y compatibilidad con el entorno.

3.4. Estructura socioeconómica

3.4.1. Parámetros demográficos

3.4.1.1. Estructura de la población

De acuerdo con los últimos datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, en adelante INE, el municipio de Loeches cuenta con una población total de 9.321 habitantes, presentando la siguiente estructura por grupos de edad:

- Menores de 15 años: 1.504 habitantes (16%).
- 15 a 25 años: 1.218 habitantes (13%).
- 25 a 40 años: 1.689 habitantes (18%).
- 40 a 64 años: 3.952 habitantes (42%).
- Mayores de 65 años: 958 habitantes (11%).

La población en edad laboral (15-64 años) asciende a 6.859 habitantes, lo que representa el 73,59% del total. La edad media se sitúa en 38,96 años, evidenciando una estructura demográfica relativamente joven.



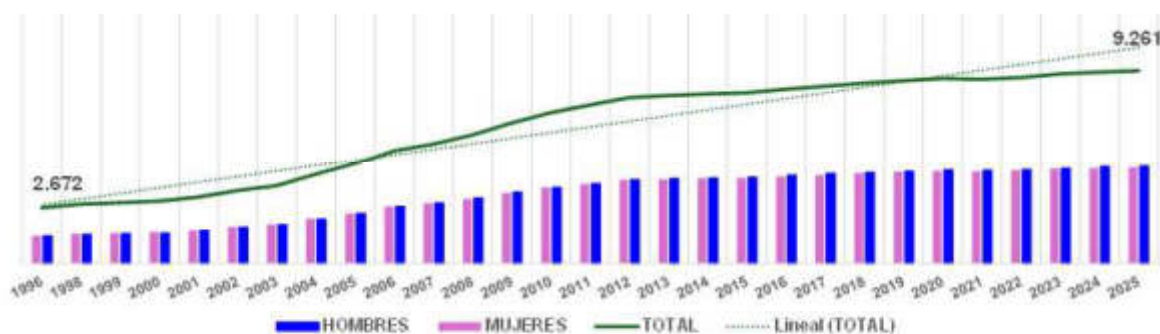
Asimismo, la población extranjera representa el 10,68% del total, mientras que la tasa de natalidad se sitúa en 7,02 nacimientos por cada 1.000 habitantes. En cuanto a indicadores sociales, la tasa de pobreza infantil alcanza el 16,9%, por debajo de la media autonómica (22,8 %).

En conjunto, estos datos reflejan una población joven y en proceso de consolidación, que garantiza un adecuado relevo generacional y contribuye a la dinamización socioeconómica del municipio.

3.4.1.2. Evolución demográfica

La evolución de la población en Loeches muestra una tendencia de crecimiento sostenido desde finales del siglo XX hasta la actualidad (1996-2026), si bien de carácter moderado.

Este crecimiento se explica, fundamentalmente, por su proximidad a la ciudad de Madrid y a otros núcleos urbanos relevantes del Corredor del Henares, así como por la disponibilidad de equipamientos, servicios y condiciones residenciales que favorecen el asentamiento de nuevas familias.



Evolución de la población en Loeches desde 1996-2026. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

3.4.2. Nivel de renta

Los datos disponibles sobre renta municipal reflejan el nivel económico de la población residente, situando a Loeches en el siguiente contexto socioeconómico medio dentro de su entorno territorial:

	Nº Municipios	Nº Habitantes	Renta Bruta Media	Renta Disponible Media
España	7.606	44.605.203	29.014	23.546
CC. AA. De MADRID	179	6.750.336	38.121	29.923
Municip. Loeches		8.860	28.022	23.002
Posicionamiento de la Renta Bruta Media a Nivel Nacional.- nº:			589	
Posicionamiento de la Renta Bruta Media a Nivel Autonómico.- nº:			80	

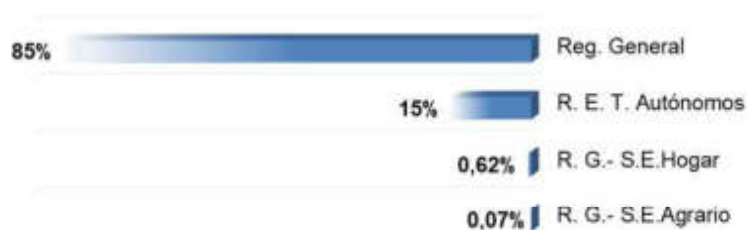
Datos municipales de renta de los habitantes. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia Tributaria 2021

3.4.3. Mercado laboral

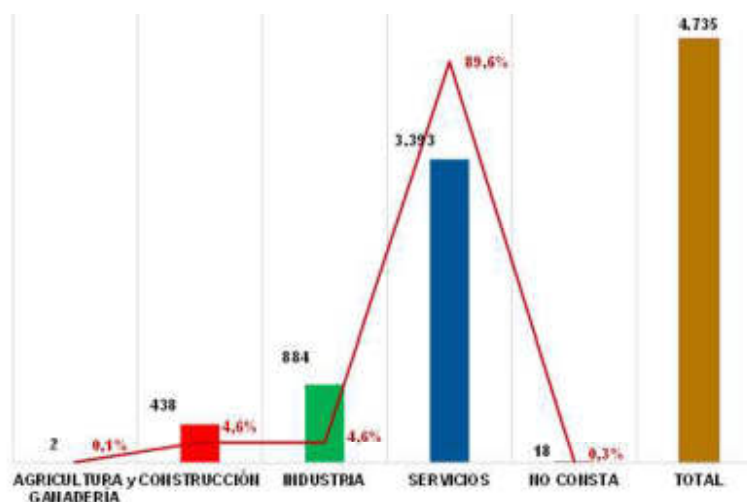
3.4.3.1. Afiliación a la Seguridad Social

El número de afiliados a la Seguridad Social asciende a 4.735 personas, lo que representa el 51% de la población total y el 69% de la población en edad laboral.





Porcentaje de afiliados. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Seguridad Social (febrero 2026)

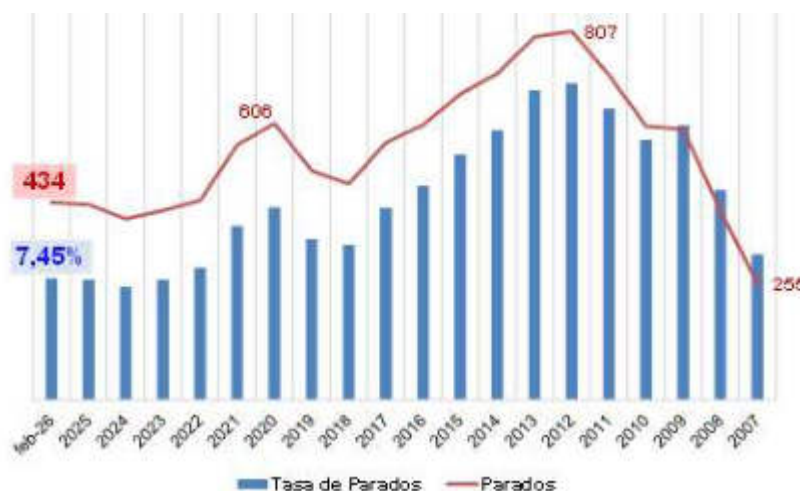


Afiliados por sectores de actividad. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SITO. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (febrero 2026)

El régimen general concentra la mayor parte de las afiliaciones, destacando el papel predominante del sector servicios como principal generador de empleo.

3.4.3.2. Desempleo

El paro registrado, desagregado por sexo, edad y actividad económica, muestra una evolución irregular a lo largo del periodo 2007-2026, con episodios de incremento asociados a coyunturas económicas adversas. No obstante, en los últimos años se observa una tendencia a la estabilización, situándose la tasa de desempleo en torno al 7,45%.



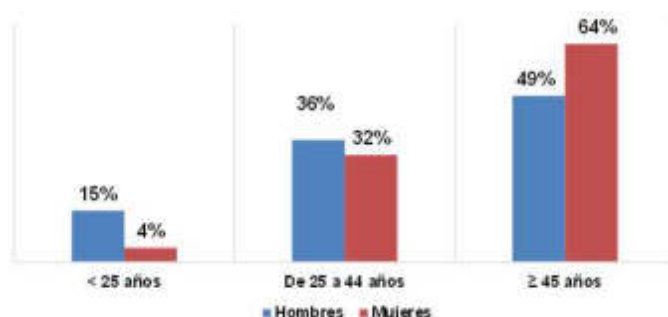
Evolución del número de paradas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)



Los siguientes gráficos recogen la situación actual del desempleo en el municipio, ofreciendo una caracterización detallada del paro registrado en función de variables clave como el sexo, la edad y el sector de actividad económica:

MUNICIPIO	Población Municipio (2025)	Población en edad Laboral 15-64 años		TOTAL Parados	% Parados / Pobl. en edad laboral	% Parados / Sectores Productivos				
		Total	% / Pobl. Municip.			Agricultura y Ganadería	Minería, Industria Energía	Construcción	Servicios	Sin Empleo Anterior
						%	%	%	%	%
LOECHES	9.261	6.859	74%	434	6%	1%	13%	6%	74%	5%

Parados por sectores productivos. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)



Parados por sexo y franja de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)

3.4.3.3. Contratación

El análisis de los contratos de trabajo registrados por sexo y sector de actividad confirma el peso predominante del sector servicios tanto en la generación de empleo como en la dinámica del mercado laboral local.

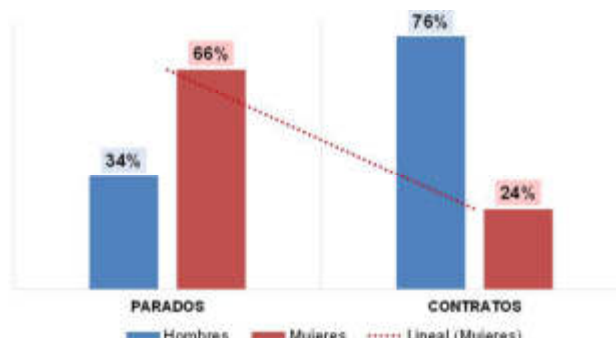
MUNICIPIO	TOTAL	TIPO DE CONTRATO							SECTORES				
		HOMBRES			MUJERES				AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS	SIN EMPLEO ANTERIOR
		INIC. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.	INIC. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.						
LOECHES	212	81	77	3	32	17	2		1	101	24	86	1
		76%			24%				0%	48%	11%	41%	0%

Tipo de contratos por sectores. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)

El balance entre paro y contratación evidencia que este sector actúa simultáneamente como principal motor de empleo y como elemento determinante en la evolución de los indicadores laborales del municipio.



Relación contratos-parados por sectores. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)



Relación contratos-parados por sexo. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicio Público de Empleo Estatal (febrero 2026)

3.4.4. Actividad empresarial

La actividad empresarial en el municipio de Loeches se ha orientado tradicionalmente hacia el sector servicios, que en 2025 representaba el 73% del total del tejido productivo local, seguido por la construcción, con un 14%, y por la industria, con un 13%.

La actividad económica tradicional de Loeches estuvo históricamente vinculada a la agricultura y la ganadería, en el marco territorial de los páramos de la Alcarria madrileña y la vega del río Henares. En la actualidad, estas actividades han perdido peso en la estructura productiva local siendo la ganadería prácticamente inexistente y la agricultura de carácter residual en el cómputo global municipal frente a un sector servicios consolidado y en crecimiento, impulsado por el turismo cultural, el comercio local y la gastronomía tradicional.

Paralelamente, el municipio se ha consolidado como lugar de primera residencia para numerosas familias cuyo empleo se localiza en centros comerciales, espacios de ocio y otras actividades vinculadas principalmente al sector servicios. A ello se suma la población ocupada en Madrid capital que realiza desplazamientos cotidianos, favorecida por la buena accesibilidad del municipio a través de los corredores de las autovías A-2 y A-3, la disponibilidad de equipamientos adecuados para los distintos grupos de edad del núcleo familiar y una conectividad digital suficiente para facilitar fórmulas de teletrabajo.

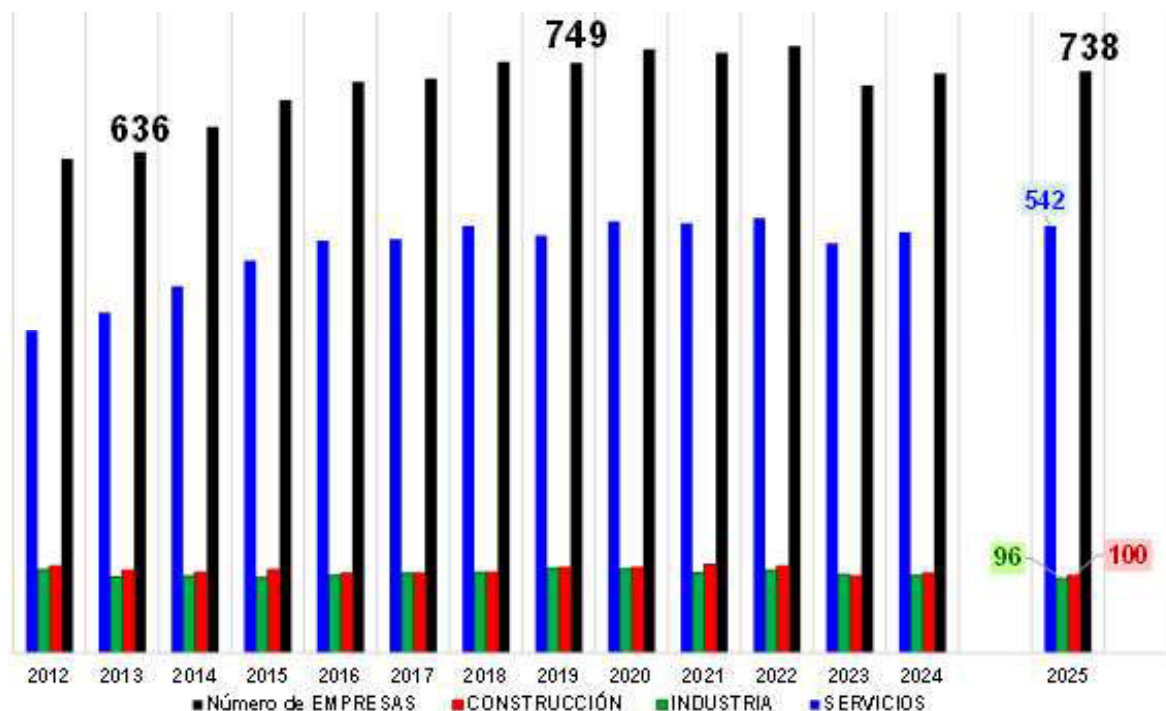
Año	Número de EMPRESAS	CONSTRUCCIÓN	INDUSTRIA	SERVICIOS
2025	738	100	96	542
2024	736	102	100	534
2023	720	99	101	520
2022	770	112	106	552
2021	762	114	103	545
2020	766	110	108	548
2019	749	110	109	530
2018	750	104	104	542
2017	729	102	102	525
2016	725	102	100	523
2015	702	107	97	498
2014	668	104	99	465
2013	636	106	98	432
2012	627	112	107	408

Evolución del número de empresas por municipio y actividad principal. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026



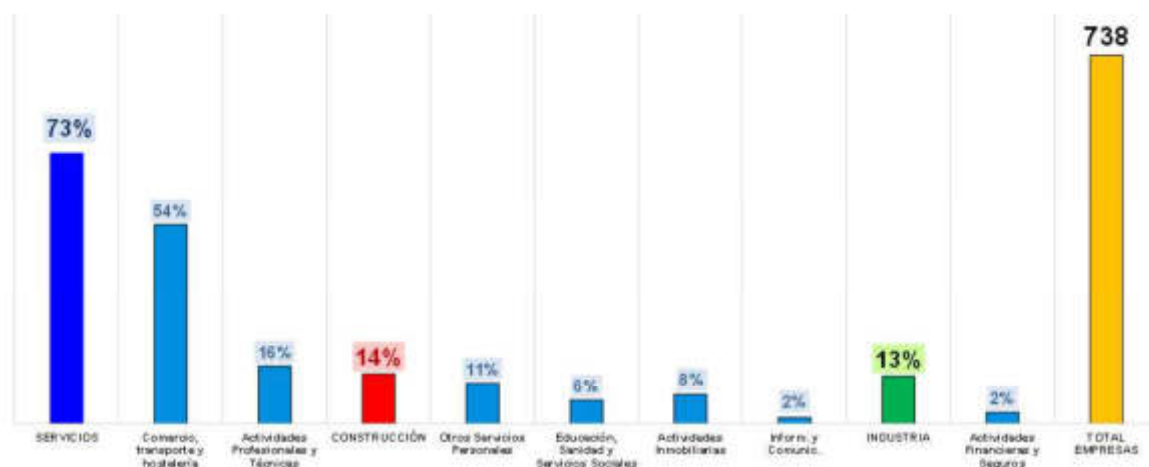
El análisis de la serie 2012-2025 evidencia la consolidación del tejido empresarial, caracterizada por una tendencia sostenida de crecimiento en el número de empresas, con una única inflexión coyuntural en 2021, asociada al impacto de la pandemia de COVID-19 y al subsiguiente proceso de recuperación económica.

La evolución de la estructura económica de Loeches puede observarse en el gráfico siguiente, desagregado por sectores de actividad:



Sectores económicos a nivel municipal. Evolución del número de empresas (2012-2025). Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

Fijando el análisis en 2025, último ejercicio para el que se dispone de datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística, en adelante INE, puede constatar la siguiente dinamización del sector servicios en el contexto económico de Loeches:



Distribución de los sectores económicos a nivel municipal. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026



3.4.5. Sectores productivos

La economía del municipio se sustenta fundamentalmente en el sector servicios, como resultado del proceso de terciarización experimentado por la economía local, orientado a dar respuesta a las demandas derivadas del crecimiento poblacional. Este proceso ha contribuido a la consolidación del municipio, en buena medida, como espacio de primera residencia.

Las actividades de construcción e industria constituyen el segundo pilar de la economía municipal, en estrecha relación con el desarrollo urbanístico producido, especialmente a partir de la década de 1990. Este crecimiento se enmarca en el notable dinamismo demográfico asociado a la última fase de expansión de la corona sudeste del área metropolitana de Madrid, en la que se localiza el ámbito objeto de estudio.

3.4.5.1. Sector primario

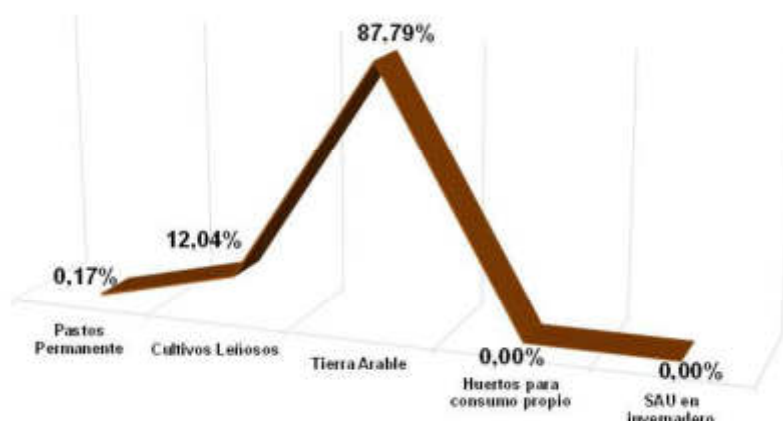
Con carácter general, el sector primario integra aquellas actividades vinculadas a la explotación directa de los recursos naturales, ya procedan del suelo, del subsuelo o del medio acuático. Este sector comprende, fundamentalmente, la agricultura, la ganadería, la silvicultura y la pesca.

- Agricultura:

Según los últimos datos disponibles del INE, correspondientes al Censo Agrario de 2020, la superficie agrícola utilizada del municipio asciende a 2.110,50 ha, distribuidas en un total de 12 explotaciones agrarias.

De la superficie agrícola utilizada (2.110,50 ha), un 0,17% se destina a pastos permanentes, mientras que la mayor parte, el 87,79%, corresponde a tierras de labor. Por su parte, los cultivos leñosos representan el 12,04% de la superficie, constatándose la ausencia de huertos destinados al autoconsumo.

Loeches- Censo Agrario 2020				
Aprovechamiento de tierras		Nº	Total	
		Explotaciones	Hectáreas	%
SAU al aire libre	Tierra Arable	4	1.852,85	87,79%
	Cultivos Leñosos	7	254,15	12,04%
	Pastos Permanente	1	3,50	0,17%
	Huertos para consumo propio	0	0,00	0,00%
SAU en invernadero o abrigo alto accesible		0	0,00	0,00%
Total SAU (Superficie Agrícola Utilizada) :		12	2.110,50	100%



Aprovechamiento de tierras. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Censo agrícola 2020 del INE 2026



- Ganadería:

La actividad ganadera, al igual que la agrícola, constituyó históricamente una de las bases económicas del municipio, si bien en la actualidad ha quedado prácticamente residual.

Tradicionalmente, la ganadería se desarrollaba como actividad complementaria a los sistemas de cultivo de secano propios de este ámbito de la Cuenca del Henares. Se trataba de explotaciones familiares, de carácter extensivo y reducido tamaño, en las que predominaba el ganado ovino y caprino, especies adaptadas a las condiciones de pastos existentes. Asimismo, los animales de labor, como asnos y mulas, desempeñaban un papel esencial en las tareas agrícolas.

Este carácter ganadero histórico queda reflejado en la existencia de infraestructuras tradicionales como la Vereda Carpetana de Loeches, utilizada para la trashumancia y el tránsito de ganado.

Como en otros municipios del entorno, Loeches ha experimentado una transformación desde una economía de base rural y ganadera hacia una estructura predominantemente urbana, si bien conserva elementos de su patrimonio territorial y natural asociados a dicho pasado.

- Pesca:

La actividad pesquera en el municipio es inexistente, dada su localización geográfica y la ausencia de recursos hídricos que permitan el desarrollo de esta actividad.

3.4.5.2. Sector secundario

El sector secundario engloba el conjunto de actividades orientadas a la transformación y manufactura de materias primas, desarrolladas mediante procesos industriales en los que intervienen tanto la mano de obra como el capital.

Del análisis de los datos correspondientes a los últimos años se observa que la estructura empresarial ha mantenido una relativa estabilidad en sus proporciones, si bien con una tendencia creciente del peso del sector servicios frente al industrial.

- Industria:

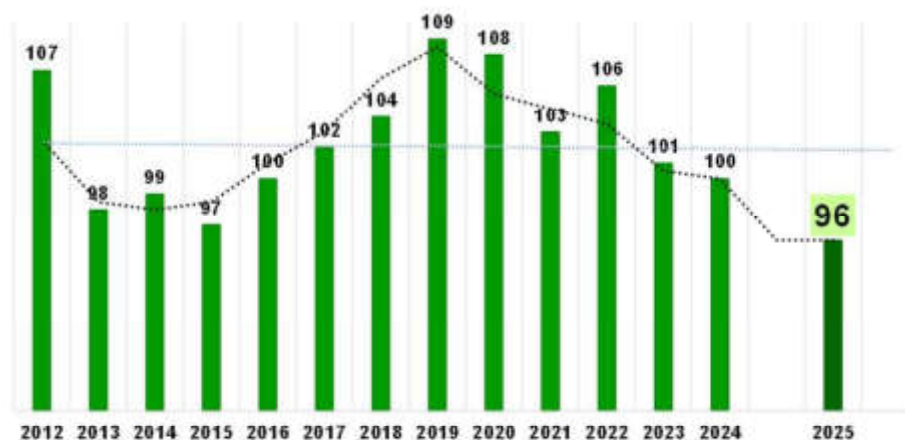
La actividad industrial presenta una relevancia limitada en la economía municipal y muestra una tendencia descendente, situándose en 96 empresas en el último periodo analizado, a pesar de los esfuerzos municipales orientados a la dinamización de los polígonos industriales existentes y a la atracción y retención de actividad económica.

Estos espacios albergan principalmente empresas vinculadas a:

- Logística, almacenamiento y transporte, favorecidas por su localización estratégica.
- Servicios industriales y construcción, incluyendo actividades de mantenimiento, suministros, carpintería metálica y metalurgia.
- Fabricación y talleres, con presencia de pequeñas industrias manufactureras, talleres mecánicos y de automoción.
- Servicios profesionales asociados a la actividad productiva.

La evolución del tejido industrial a lo largo de los últimos trece años se recoge en el cuadro siguiente:



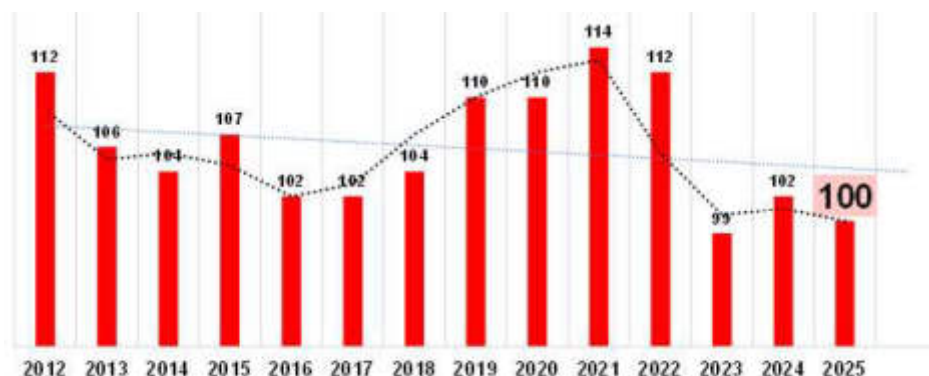


Evolución del número de empresas del sector industrial. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

Las empresas industriales implantadas en el municipio responden a una estructura diversificada que incluye:

- Construcción y actividades auxiliares: movimientos de tierras, cimentaciones, montaje y reformas estructurales.
 - Metalurgia y calderería: fabricación y transformación de productos metálicos.
 - Logística y transporte de mercancías.
 - Carpintería metálica y de madera.
 - Servicios industriales y limpieza técnica.
 - Gestión de residuos y reciclaje.
 - Industria química, con presencia de empresas especializadas en la producción de insumos industriales.
 - Pequeña y mediana empresa (PYME), predominante en el tejido productivo local.
- Construcción:

El sector de la construcción constituye una actividad económica con cierta relevancia en el municipio, sustentada principalmente en pequeñas y medianas empresas dedicadas a edificaciones de escala media, reformas integrales y, en menor medida, rehabilitación del parque residencial existente. Su peso en la estructura económica local se sitúa en torno al 14%.



Evolución del número de empresas del sector constructivo. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026



La evolución del sector a lo largo de la serie temporal analizada (2012-2025) presenta un comportamiento oscilante, con variaciones asociadas a coyunturas económicas específicas. En el contexto actual se aprecia una cierta estabilización, con predominio de actividades orientadas a la rehabilitación edificatoria, reformas integrales, autopromoción de viviendas unifamiliares y servicios de contratación general.

3.4.5.3. Sector terciario

El sector terciario agrupa aquellas actividades que no implican la producción ni la transformación de materias primas, sino la prestación de servicios, tales como el comercio, el transporte, las comunicaciones, los servicios sociales, la administración pública, la educación, la investigación, la sanidad o la intermediación financiera, entre otros.

En el caso de Loeches, este sector presenta un claro predominio dentro de la estructura económica municipal, manteniéndose por encima del 70 % del total del tejido empresarial durante más de una década, con una diferencia significativa respecto al resto de sectores productivos.

- Servicios:

El sector servicios constituye la principal actividad económica del municipio, representando aproximadamente el 73 % del total de empresas.



Evolución del número de empresas del sector servicios. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

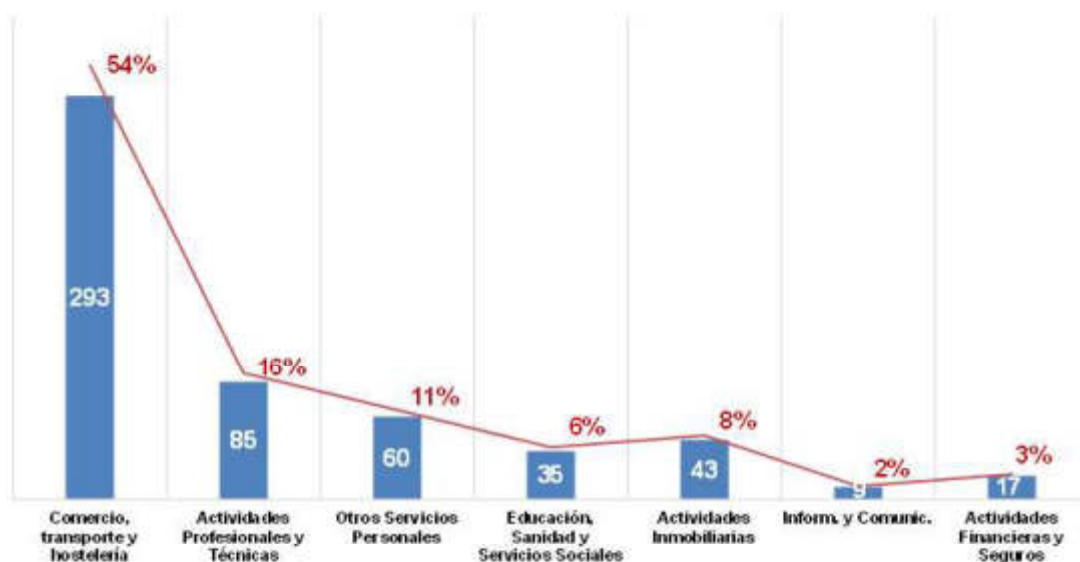
No obstante, la distribución interna del sector evidencia una notable concentración en determinadas ramas de actividad, especialmente en transporte, comercio y hostelería, siendo esta última una de las más representativas en el conjunto del municipio.



EVOLUCIÓN del NÚMERO de EMPRESAS		DISTRIBUCIÓN del número de EMPRESAS de SERVICIOS por SECTORES DE ACTIVIDAD						
Año	SERVICIOS	Comercio, transporte y hostelería	Actividades Profesionales y Técnicas	Otros Servicios Personales	Educación, Sanidad y Servicios Sociales	Actividades Inmobiliarias	Inform. y Comunic.	Actividades Financieras y Seguros
2025	542	293	85	60	35	43	9	17
2024	534	298	86	55	32	42	11	10
2023	520	285	88	54	24	47	11	11
2022	552	313	92	52	25	44	11	15
2021	545	317	81	52	26	39	12	18
2020	548	317	86	53	28	35	12	17
2019	530	310	86	52	29	31	10	12
2018	542	318	93	49	28	30	13	11
2017	525	313	85	48	30	27	12	10
2016	523	316	86	42	32	26	12	9
2015	498	315	73	44	27	23	11	5
2014	465	309	57	40	24	19	11	5
2013	432	298	58	36	23	17	0	0
2012	408	287	50	28	25	18	0	0

Evolución del número de empresas del sector servicios por actividad. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

El análisis correspondiente al año 2025 permite identificar con mayor precisión el peso específico de cada una de estas actividades en el conjunto del sector servicios.



Evolución del número de empresas del sector servicios por actividad. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE 2026

Dentro del sector terciario, adquiere especial relevancia el comercio de proximidad, particularmente el vinculado a la alimentación, al tratarse de un servicio básico que atiende a la totalidad de la población, independientemente de su estructura demográfica.

En ausencia de grandes superficies comerciales cuya implantación suele generar efectos de sustitución sobre el pequeño comercio, el municipio mantiene una red de establecimientos de carácter local que, si bien cubre las necesidades básicas, presenta



limitaciones para absorber la demanda creciente de una población en expansión, mayoritariamente joven y con patrones de consumo cada vez más diversificados y especializados.

Entre los principales establecimientos comerciales del municipio cabe destacar:

- Supermercados DIA: cadena de distribución alimentaria.
- Supermercado El Tostadero: establecimiento tradicional de productos frescos.
- Alimentación Mini Market: comercio de proximidad con horario ampliado.
- Carnicería Del Toro: establecimiento tradicional especializado en productos cárnicos.
- Carnicería Antonio: establecimiento tradicional de productos cárnicos.
- La Despensa de Emilio: comercio local de alimentación.



4. Planeamiento vigente

4.1. Revisión de las Normas Subsidiarias de 1997

El planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Loeches está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en adelante NNSS, aprobada definitivamente el 22 de septiembre de 1997 por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y publicada en el BOCM nº234, de 2 de octubre de 1997.

El apartado 6.3.1 de la Memoria de las NNSS referido al suelo urbano, describe la ordenación que rige el sistema de dotaciones y espacios públicos existentes, señalando:

“(…)

El Sistema de espacios públicos se completa con las dotaciones y zonas verdes o espacios públicos existentes, que se articulan desde la plaza de la Constitución con el espacio libre de dicha plaza y las instalaciones de Ayuntamiento y casa de la Cultura en el centro histórico de Loeches. Al norte y a menos de 300 m de dicha plaza se concentra el área de Conventos y la Iglesia declarados Bienes de Interés Cultural conformando la plaza de Duque de Alba, y, entre las que se ubica una de las instalaciones escolares que se completa con la existente al oeste en el camino que conduce al parque, piscina e instalaciones deportivas. Recientemente se han completado los espacios libres con la ejecución del Plan parcial el olivar generando el mayor espacio verde del suelo urbano en las traseras de los Conventos. La presente revisión califica el sistema existente como de uso y dominio público estructurándolo en general, estructural y local e identificando la parcela en que se ubica en el Plano de ordenación del suelo urbano a escala 1: 2.000.

(…)”.

Conforme a la documentación gráfica de las NNSS, el ámbito objeto de la presente Modificación se encuentra clasificado, en su mayor parte, como suelo urbano con el uso de “dotación existente pública”, perteneciente al sistema estructurante (SE). No obstante, su franja norte y la paralela a la carretera quedan incluidas dentro del Sector 1 “Cabezo Gordo” de suelo urbanizable y calificado específicamente como “espacio libre a obtener”.



Ámbito de la Modificación sobre extracto del plano “O-4. Calificación y Ordenación”. Fuente: NNSS 1997

Esta circunstancia determina que el ámbito de esta Modificación presente una condición mixta en cuanto a clasificación y régimen urbanístico, quedando afectado simultáneamente por determinaciones propias del suelo urbano dotacional (Ordenanza 4) y por determinaciones vinculadas a la ordenación del suelo urbanizable previstas por la aprobación del correspondiente Plan Parcial de ordenación que se formule.



Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.3 de las Normas Urbanísticas en relación con los sistemas dotacionales, se expone:

“Artículo 2.3. Sistemas generales y locales.

(...)

5. Se consideran Sistemas Estructurantes aquellos sistemas determinados como tales en los planos de Ordenación y en las condiciones de las ordenanzas y Normas Urbanísticas que corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general en virtud del artículo 45.1 de la Ley 9/95 de la CAM.

(...)”.

Asimismo, en el Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas relativo a las normas generales de uso, se definen, entre otros, los siguientes usos aplicables en el ámbito de la Modificación:

“Artículo 4.7. Uso dotacional.

1. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.7.2. siguiente de las presentes Normas.

(...)”.

“Artículo 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes.

1. Definición y categorías.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

(...)”.

4.1.1. Regulación del suelo urbano

4.1.1.1. Ordenanza 4

En lo relativo al régimen aplicable al suelo urbano, el capítulo 8 de las Normas Urbanísticas regula las condiciones de ordenación, resultando de aplicación al solar objeto de Modificación la “Ordenanza 4: Dotaciones, Equipamientos y Servicios”, conforme al artículo 8.9 que dicta así:

“Artículo 8.9. Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios.

1. Ámbito.

Se define en los planos de ordenación como Dotación, existente o a obtener. Podrá ser pública o privada.

En los Planos O.3 y O.4 está delimitado el entorno del Monasterio de la Inmaculada Concepción dentro del cual le son de aplicación las siguientes condiciones específicas:

Parcelas catastrales 03, manzana 52120, y 02, manzana 49140.

- *La altura máxima será de 6,20 metros medidos desde la rasante de cualquiera de sus fachadas.*



- La altura máxima de cumbrera será de 8,50 metros medidos desde la rasante de cualquiera de sus fachadas.
- La pendiente máxima de la cubierta será de 25° sexagesimales.
- Tanto la tipología edificatoria, situación dentro de la parcela, alturas máximas, composición volumétrica, etc. de la edificación deberán justificarse basándose en la puesta en valor del Monumento y no perturbar la percepción del mismo. Será precisa la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

2. Tipologías edificatorias.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

3. Grados y pertenencia.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona se diferenciarán dos grados:

- Grado 1. Equipamiento y Servicio en general.
- Grado 2. Deportivo.

Así mismo, uno y otro grado podrán ser públicos o privados.

4. Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones de aprovechamiento vienen marcadas según grados y pertenencia por el siguiente cuadro:

- Grado 1:
 - Público.
Corresponderán condiciones de aprovechamiento de la zona de ordenanza residencial o industrial en que se encuentre, salvo que específicamente esté fijado un aprovechamiento determinado.
 - Privado.
Corresponderán condiciones de aprovechamiento de la zona de ordenanza residencial o industrial en que se encuentre, salvo que específicamente esté fijado un aprovechamiento determinado.

En equipamiento sobre parcelas de más de 6.000 m² será preceptivo desarrollar un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes según al párrafo anterior.

- Grado 2:
 - Público.
Los necesarios para el desarrollo de la actividad, con las limitaciones fijadas en el apartado de usos.
 - Privado.
Sólo se autorizan en espacios al aire libre con construcciones auxiliares para guardar material con superficie máxima de 50 m² y una planta.

5. Condiciones de Usos.

Usos autorizados.

- En Grado 1:



- *Públicos. Todas las clases del uso Dotaciones, salvo la deportiva y las categorías 9ª y 15ª.*
- *Privados. Los existentes actualmente.*
- *Garaje-Aparcamiento. Los propios del equipamiento.*
- *En Grado 2:*
 - *Públicos. Clase Deportivo Categorías 16 y 17 en el actual Polideportivo Municipal. Categoría 16, sólo al aire libre en el resto con limitaciones de edificación de los Deportivos privados.*
 - *Privados. Sólo Categoría 16 con las limitaciones de volumen fijadas.*
 - *Garaje-Aparcamiento. Los propios del equipamiento.*

Usos prohibidos.

Todos los demás”.

Dicha ordenanza establece las condiciones urbanísticas específicas de implantación y funcionamiento de los usos dotacionales, así como los parámetros y determinaciones aplicables al ámbito, en coherencia con su consideración de dotación existente pública y su integración dentro del sistema estructurante municipal.

4.1.1.2. Ordenanza 6

Por otra parte, el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente para los espacios libres en suelo urbano se recoge en la “Ordenanza 6: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes”, conforme al artículo 8.11, que establece lo siguiente:

“Artículo 8.11. Ordenanza 6. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Ámbito.

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre público. Incluye asimismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

- *Grado 1º. Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.*
- *Grado 2º. Protección de vías de comunicación.*

3. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo en el grado 1º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes. Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento de la superficie del área delimitada.

(...)”.



4.1.2. Regulación del suelo urbanizable

4.1.2.1. Sector 1

El capítulo 9 relativo a las normas particulares del suelo urbanizable, recoge la siguiente ficha de desarrollo del Sector 1:

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

SECTOR 1

NOMBRE: Cabezo Gordo

SUPERFICIE TOTAL: 32,0 HAS.

USO GLOBAL: Residencial

DENSIDAD: 24 viv / ha

Nº máximo de viviendas: 750

Edificabilidad: 155.600 m²

APROVECHAMIENTO TIPO/ MEDIO: 0,48625 m² / m²
de uso global residencial

CONDICIONES:

Las Ordenanzas que completen la ordenación pormenorizada a través del planeamiento parcial será la ordenanza 2 en grados 1º, 2º y 3º, pudiendo establecerse una ordenanza específica para la edificación de los terrenos destinados a viviendas en algún régimen de protección.

Las cesiones para dominio y uso público destinadas a viario, dotación y zonas verdes no serán inferiores a los estándares del Reglamento de Planeamiento y se concretarán en el Plan Parcial de un modo acorde con su funcionalidad urbanística.

La estructura de ordenación respetará las condiciones recogidas en los planos O-3 y O-4 correspondientes a condiciones del Entorno del Monumento.

Las cesiones de suelo al municipio con aprovechamiento lucrativo se realizarán según se establezca a partir de las consideraciones de Patrimonio, no superando la capacidad de 150 viviendas de las totales del sector.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

PLAZOS: Presentación del Plan parcial máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de las NNSS
Presentación Bases y Estatutos 6 meses desde la aprobación definitiva de las NNSS
Presentación Proyectos de Urbanización y Compensación seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y Bases y Estatutos respectivamente.

Observaciones:

El límite norte se ajustará incluyendo el camino existente hasta tres metros de las columnas del tendido eléctrico.

El viario estructurante deberá respetar las conexiones previstas. Al norte en la rotonda definida y, al sur, la doble conexión con otros sectores.

Dentro del Entorno del Monumento, en los terrenos de este Sector en las zonas residenciales serán de aplicación las condiciones restrictivas de altura correspondientes a las establecidas para la Ordenanza 2 Grado 2º.

Serán de aplicación todas las Normas Urbanísticas y en especial el artículo 47.2 del Reglamento de Planeamiento de Madrid.
Ejecución regulada por Convenio.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de abril de 1999.



URBANISMO DE MADRID
SESION CELEBRADA EN LA

NOTA: EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL SECRETARIO GENERAL DE AGUAS
LAJES DE SANEAMIENTO Y DESARROLLO
NOMINA DE LA COMISION DE SECTOR

URBANISMO DE MADRID
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL



4.1.2.2. Sector 2

El capítulo 9 relativo a las normas particulares del suelo urbanizable, recoge la siguiente ficha de desarrollo del Sector 2:

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.**SECTOR 2**

NOMBRE: Pancho Chico

SUPERFICIE TOTAL: 18,20 HAS.

USO GLOBAL: Residencial

DENSIDAD: 24 viv / ha

Nº máximo de viviendas: 434

Edificabilidad: 89.740 m²APROVECHAMIENTO TIPO: 0,4950 M² / M²
de uso global residencial**CONDICIONES:**

Las Ordenanzas que completen la ordenación pormenorizada a través del planeamiento parcial será la ordenanza 2 en grados 1º, 2º y 3º, pudiendo establecerse una ordenanza específica para la edificación de los terrenos destinados a viviendas en algún régimen de protección.

Las cesiones para dominio y uso público destinadas a viario, dotación y zonas verdes no serán inferiores a los estándares del Reglamento de Planeamiento y se concretarán en el Plan Parcial de un modo acorde con su funcionalidad urbanística y, excepto el viario de relación en los terrenos previstos para cesión al municipio.

Las cesiones de suelo al municipio con aprovechamiento lucrativo se realizarán en los terrenos de cesión referidos anteriormente no superando la capacidad de 85 viviendas de las totales del sector.

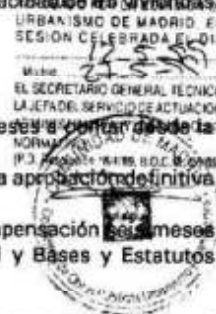
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

PLAZOS: Presentación del Plan parcial máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de las NNSS
Presentación Bases y Estatutos 6 meses desde la aprobación definitiva de las NNSS
Presentación Proyectos de Urbanización y Compensación seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y Bases y Estatutos respectivamente.

Observaciones:

El viario previsto junto a la Plaza de Toros se considera vinculante, para poder ordenar el espacio libre a obtener, por lo que el Plan Parcial sólo podrá ajustar el trazado. El otro tramo de viario estructurante es necesario para conectar los restantes sectores, por lo que es, en principio, vinculante salvo acuerdo con los propietarios de los Sectores 3 y 4, a fin de garantizar la debida continuidad viaria. Serán de aplicación todas las Normas Urbanísticas y en especial el artículo 7.2.9. Ejecución regulada por Convenio.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de abril de 1999.



4.2. Plan Parcial de Ordenación del sector 1

El Plan Parcial de Ordenación del Sector I “Los Conventos” fue aprobado definitivamente el 27 de abril de 2001 por la Comisión de Urbanismo y publicado en el BOCM nº129, de 1 de junio de 2001.

En relación con la delimitación del sector, el apartado 2 de la Memoria Informativa establece:

“La delimitación adoptada es exactamente la fijada por las Normas Subsidiarias aprobadas que el Plan parcial desarrolla. Se ha materializado en terreno el límite del sector, cuyos datos quedan fielmente reflejados en el correspondiente plano, asignándole coordenadas geográficas en proyección U.T.M. cuya determinación se efectuó mediante observaciones topográficas desde el vértice geodésico “La Cruz”.

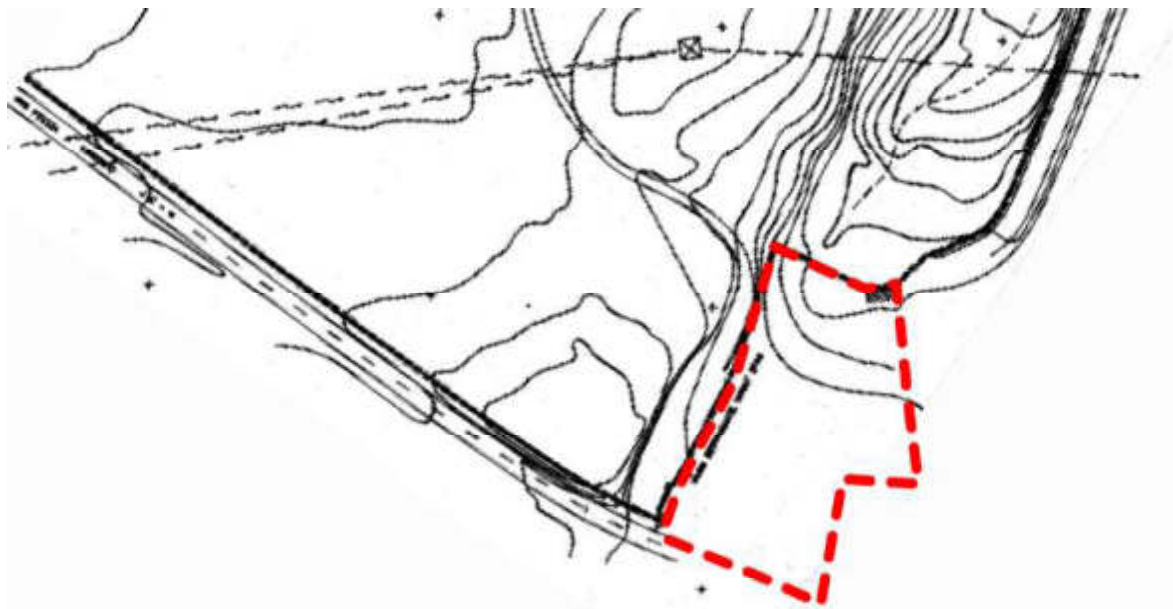
Se desarrolla de la siguiente forma: Tiene figura trapezoidal con lados mixtilíneos y sus linderos son los siguientes:

- *Al Norte con la carretera M-206, (de Loeches a Torrejón).*
- *Al Sur con carretera M-217, (de Loeches a Velilla de San Antonio)*
- *Al Este con calle del Molino y con restaurante-piscina Luky-Star.*
- *Al Oeste con valla del colegio Monfort y fincas rústicas.*

Todos los lados quedan reflejados con sus dimensiones y características en el plano correspondiente.

La superficie total del ámbito así delimitada es de 320.272 m², sensiblemente superior a la señalada por la Revisión de las Normas Subsidiarias para el Sector-1”.

Esta medición se recoge de forma detallada en el Anexo 1 del citado Plan Parcial mediante la relación de puntos del sistema UTM, quedando igualmente representada gráficamente en el plano de ordenación “1. Delimitación”.



Solar con referencia catastral 4914027VK6741S sobre extracto del plano “1. Delimitación”. Fuente: PPO sector 1



La superposición de la delimitación gráfica de la parcela catastral 4914027VK6741S, afectada por esta Modificación, sobre la cartografía del Plan Parcial del sector I permite constatar que dicha parcela queda íntegramente fuera de los límites del mismo, incluyendo la franja situada al norte que, conforme a las NNSS, aparecía inicialmente vinculada al sector y calificada como espacio libre a obtener.

Por otra parte, en lo respectivo al régimen normativo de los espacios libres y zonas verdes, el capítulo 4 de las Normas Urbanísticas establece en su artículo 65 que en el ámbito de este Plan Parcial las ordenanzas particulares relativas a estos usos se definen por remisión a las ordenanzas particulares de las NNSS, con las precisiones que a continuación se expresan:

(...)

5. Espacios Libres: parques y jardines, áreas de juego y recreo:

Se regirán en todo por el Artículo 4.9 de las NN. SS., con una edificabilidad máxima del 0,05 m²/m².

La distribución y tipo de las plantaciones vegetales que se realicen en la zona grafiada como "espacio libre a obtener" en el plano 5-2 bis no alterarán el carácter paisajístico de la zona y no perturbarán la visualización del Monumento.

(...).

Por lo que los espacios libres y zonas verdes ordenados en este Plan Parcial se regularán conforme a la "Ordenanza 6: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes", recogida en el artículo 8.11 de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.

4.3. Plan Parcial de Ordenación del sector 2

El Plan Parcial del Sector SAU-2 "Rancho Chico" fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 por la Comisión de Urbanismo y publicado en el BOCM nº203, de 25 de agosto de 2004.

En relación con el régimen de usos de la "Ordenanza 4: Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes", contemplado en el artículo 8.4 del capítulo 8 del cuerpo normativo de las Normas Urbanísticas de dicho Plan, se expresa lo siguiente:

"Artículo 8.4. Ordenanza 4. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.

(...)

5. Condiciones generales de los usos.

a) Usos Característicos.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

b) Usos Compatibles.

Transporte Clase Red Viaria, Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

c) Usos Prohibidos.

Todos los demás".

Concretamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2 de estas Normas Urbanísticas, el uso compatible es aquel que puede coexistir o sustituir al uso principal en edificio conjunto o independiente, permitiendo, por tanto, la implantación de la red viaria en todas sus categorías conforme a la estructura de usos propuesta:



<i>Nº Ordenanza</i>	<i>Uso</i>	<i>Clase</i>	<i>Categoría</i>	<i>Descripción</i>
8.	Red viaria		1º	Peatonal
			2º	Rodada/ de coexistencia
			3º	Estacionamiento en la vía pública"

Según la Sentencia nº290 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada en el recurso contencioso-administrativo nº3428/2004, se declara la nulidad del acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid por el que se aprobaba definitivamente el Plan Parcial del Sector S-2 "Rancho Chico".

4.4. Modificación Puntual nº4 de las Normas Subsidiarias

La Modificación Puntual nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Loeches, con ordenación pormenorizada, referida a la ordenación de la manzana en la que se localiza el Cuartel de la Guardia Civil, fue aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2016 por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio y publicado en el BOCM nº83, de 8 de abril de 2016.

La Modificación afecta a suelo urbano consolidado y comporta dos determinaciones esenciales:

- El cambio de calificación del solar ocupado por la Casa Cuartel, que pasa de ordenanza 4 grado 1º (dotaciones, equipamientos y servicios, integrante de la red general de equipamientos) a ordenanza 1 de casco.
- El cambio de calificación del resto de la manzana, que pasa de ordenanza 2 grado 3º, destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a ordenanza 2 grado 2º, para viviendas libres.

Desde el punto de vista jurídico-urbanístico, se trata de una actuación de dotación, al introducirse uso residencial en sustitución de un equipamiento existente, sin que ello suponga transformación urbanística integral ni nueva urbanización, al operar sobre suelo ya consolidado por la edificación y los servicios.

A efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos relativos a la cesión de suelo para dotaciones públicas y a la participación de la Administración en el aprovechamiento, el documento delimita dos áreas homogéneas, definidas en el apartado 1.4 de la Memoria. Estas áreas se configuran como ámbitos de referencia con características tipológicas y funcionales claramente diferenciadas, aunque internamente homogéneas, coincidentes con dos barrios consolidados del núcleo urbano:

- Área Homogénea AH-1 comprende la zona más antigua y tradicional del municipio, de carácter predominantemente residencial, configurada por edificaciones entre medianeras que conforman manzanas de traza irregular y una red viaria de calles estrechas. Se trata de un tejido urbano consolidado que, por su propia morfología histórica, presenta frecuentemente déficit relativo de espacios libres y equipamientos.
 - Superficie máxima edificable: 259.702 m²c.
 - Superficie de la red pública de equipamientos, infraestructuras y servicios de nivel dotacional: 52.372 m²s.

El déficit de suelo dotacional existente en este ámbito no se resuelve mediante nuevas reservas internas significativas, dadas las limitaciones morfológicas del casco consolidado, sino que se compensa funcionalmente mediante las dotaciones previstas y ejecutadas en áreas colindantes procedentes del desarrollo de sectores urbanizables, contribuyendo así al equilibrio global del sistema dotacional municipal.



- Área Homogénea AH-2 se corresponde con un tejido residencial situado al noreste del casco antiguo, caracterizado por vivienda unifamiliar pareada con presencia de espacios libres privados ajardinados, una trama más regular y mayor disponibilidad de superficie libre vinculada a parcela.
- Superficie máxima edificable: 13.824 m²c.
- Superficie de la red pública de equipamientos, infraestructuras y servicios de nivel dotacional: 6.723 m²s.

En esta área homogénea las dotaciones públicas existentes superan los estándares mínimos establecidos en la LSCM.

Las áreas homogéneas delimitadas son las siguientes:



REDES PÚBLICAS	NIVEL	
	GENERAL - m ² s -	LOCAL - m ² s -
ORDENANZA 4.1 DOTACIONAL	3.068	210
ORDENANZA 5.1 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	10.431	4.541
ORDENANZA RED VIARIA Y PEATONAL	18.772	47.821
TOTAL	32.271	52.572

Delimitación del Área Homogénea 1. Fuente: Modificación Puntual nº4 de las NNSS



REDES PÚBLICAS	NIVEL	
	GENERAL - m ² s -	LOCAL - m ² s -
ORDENANZA 4.1 DOTACIONAL		
ORDENANZA 5.1 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		2.002
ORDENANZA RED VIARIA Y PEATONAL	701	4.721
TOTAL	701	6.723

Delimitación del Área Homogénea 2. Fuente: Modificación Puntual nº4 de las NNSS



En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



Anexos

Anexo I. Consulta catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Localización:

AV CONSTITUCION 32

28890 LOECHES (MADRID)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 2.178 m2

Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Frente/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/90/07	315
SOPORT 50%	1/81/01	277
ALMACEN	1/80/02	88
OCIO-HOSTEL	1/90/03	347
DEPORTIVO	1/81/03	347
DESPORTIVO	1/90/04	535
SOPORT 50%	1/80/05	48
ALMACEN	1/80/06	28
ALMACEN	1/90/07	178

Parcela

Superficie gráfica: 6.595 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4914027VK6741S0001KE



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"

Martes, 20 de Enero de 2026

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Modificación N°8 de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la adecuación de la Calificación Dotacional y Regulación del Uso Terciario Comercial en el Ámbito sito en Avda/ Constitución, 32

ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P.

página 75 de 80

Cód. Validación: HYAKCCDDTDZLT7L63X4TTG
Verificación: <https://loeches.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 101



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA

MINISTERIO DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Localización:

AV CONSTITUCION 34 M14-P17

28890 LOECHES (MADRID)

Clase:

URBANO

Uso principal:

Deportivo

Superficie construida:

497 m²

Año construcción:

2013

CONSTRUCCIÓN

Destino

DEPORTIVO

Escalera/Puerta/Fuente

100/01

Superficie m²

497

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4710617VK6741S0001ZE

PARCELA

Superficie gráfica: 22.726 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"

Lunes, 9 de Febrero de 2026

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Modificación N°8 de la Revisión de las Normas Subsidiarias para la adecuación de la Calificación Dotacional y Regulación del Uso Terciario Comercial en el Ámbito sito en Avda/ Constitución, 32

ARNAIZ ARQUITECTOS, S.L.P.

página 76 de 80

Cód. Validación: HYAKCCDDTDZLE7L634XTTG
Verificación: <https://loeches.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 101



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. CLARA CAMPOAMOR 11M PARCELA RILZY-1
28590 LOECHES (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 821 m²
Año construcción: 1950

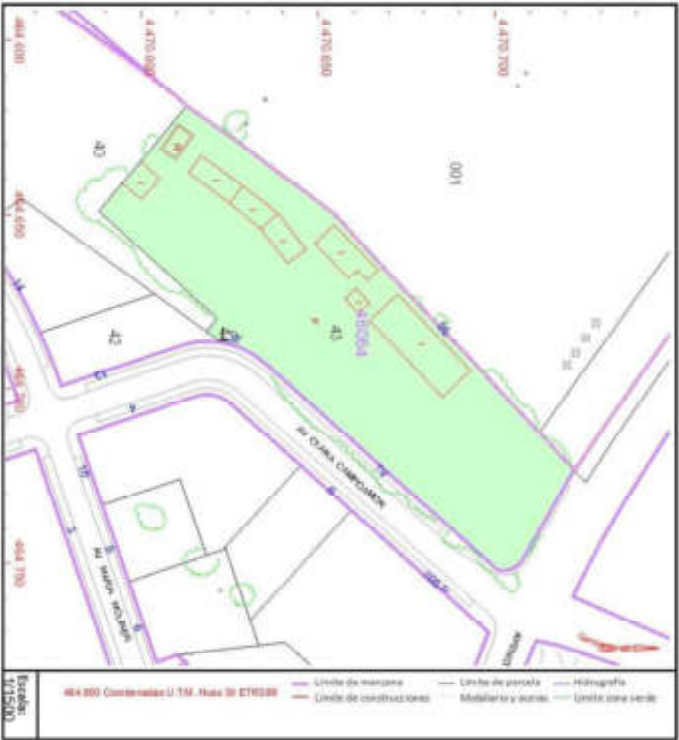
CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Porta	Superficie m ²
ALMACEN	00001	328
ALMACEN	00002	34
ALMACEN	00003	125
ALMACEN	00004	64
ALMACEN	00005	76
ALMACEN	00006	89
ALMACEN	00007	58
DEPORTIVO	00008	37

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4606443VK6740ND0001Q

PARCELA

Superficie gráfica: 0.301 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"

Martes, 24 de Febrero de 2026



VOLUMEN II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1. Conclusiones del análisis

A partir de la información recabada, se identifican las siguientes conclusiones que constituyen la base técnica necesaria para fundamentar la necesidad de intervención y orientar la definición del diagnóstico urbanístico:

- **Posición estratégica y papel territorial del ámbito.**

El ámbito objeto de la Modificación se sitúa en una localización de elevada relevancia dentro de la estructura urbana de Loeches, al configurarse como una pieza de borde en contacto directo con la carretera M-217, principal vía de acceso al municipio desde el oeste. Esta circunstancia le otorga una doble condición:

- Por un lado, actúa como elemento de transición urbana entre el tejido consolidado del casco tradicional y los desarrollos residenciales de ensanche.
- Por otro, se configura como fachada urbana representativa, perceptible desde uno de los accesos rodados principales al municipio.

Esta posición refuerza su potencial como ámbito apto para albergar usos con vocación de centralidad, capaces de estructurar el acceso al núcleo urbano y mejorar su imagen urbana.

- **Inadecuación del uso actual y situación de inseguridad jurídica.**

El análisis pone de manifiesto la existencia de un conjunto edificatorio actualmente sin actividad, correspondiente al antiguo complejo terciario de restauración y ocio (restaurante-piscina) denominado “Complejo Lucky Star”.

Dicho solar se encuentra calificado en su mayor parte por el planeamiento urbanístico vigente, basado en las NNSS de 1997, como “dotación existente pública”, integrada en el sistema estructurante, si bien una franja norte queda incluida en el Sector 1 de suelo urbanizable y calificada como “espacio libre a obtener”.

Esta situación evidencia una clara discordancia entre la ordenación urbanística vigente y la realidad funcional y jurídica-registral del ámbito, al asignarse un uso dotacional público que no se ha materializado ni responde a una demanda efectiva, frente a un estado actual de ausencia de actividad y titularidad privada. Este hecho ha derivado en una situación de infrautilización de un suelo urbano consolidado generando las siguientes disfunciones:

- La interrupción de la continuidad funcional del tejido urbano, al configurarse como un vacío de actividad en una posición estratégica.
- La ineficiencia en el aprovechamiento del suelo urbano, en contradicción con los principios de regeneración y reutilización establecidos por la legislación urbanística vigente.
- La degradación de la imagen urbana, especialmente significativa por su localización en uno de los principales accesos al núcleo.
- La generación de una situación de inseguridad jurídica, derivada de la falta de correspondencia entre la calificación urbanística, la titularidad efectiva del suelo y el uso real implantado, dificultando la gestión urbanística, la obtención de licencias y la eventual transformación del ámbito.



En consecuencia, la situación actual pone de manifiesto la necesidad de reordenar el ámbito, adecuando su régimen urbanístico a sus condiciones jurídico-registrales reales y a su potencial dentro de la estructura urbana.

- **Rigidez del planeamiento vigente y limitación de usos.**

El planeamiento urbanístico vigente establece un régimen de usos caracterizado por una elevada rigidez y una escasa capacidad de adaptación a las dinámicas urbanas y económicas actuales, particularmente en lo relativo al uso terciario comercial, ya que:

- No contempla la implantación del uso terciario comercial en edificio exclusivo dentro del suelo urbano.
- Restringe de forma significativa su implantación en el conjunto del municipio, limitándola fundamentalmente al ámbito del casco urbano y vinculada a formatos de comercio de proximidad de reducida escala, o a equipamientos municipales.

Como consecuencia, esta rigidez normativa genera una desconexión entre el planeamiento y la realidad socioeconómica, limitando la capacidad del municipio para:

- Implantar actividades comerciales de escala intermedia capaces de complementar la oferta existente.
- Aprovechar localizaciones estratégicas vinculadas a infraestructuras viarias y flujos de movilidad.
- Configurar nuevas centralidades urbanas que refuercen la estructura funcional del núcleo.

En consecuencia, el planeamiento vigente se muestra insuficiente para dar respuesta a las necesidades actuales, siendo necesaria su modificación con el fin de introducir una mayor diversidad en la norma y régimen de usos.

- **Déficit de oferta comercial de escala intermedia.**

El análisis de la estructura comercial del municipio de Loeches pone de manifiesto un modelo fuertemente apoyado en el comercio de proximidad, caracterizado por una clara atomización de la oferta y una inexistente presencia de establecimientos de tamaño medio.

En particular, se observa:

- Un predominio de locales de pequeña superficie (inferiores a 500 m²c), vinculados a actividades de carácter cotidiano.
- Una escasez de suelos aptos urbanísticamente para establecimientos de dimensión intermedia que permitan ampliar la oferta comercial.
- La ausencia de formatos comerciales capaces de ejercer funciones de centralidad y atracción a escala municipal.

Esta configuración responde tanto a las limitaciones del planeamiento vigente como a la propia evolución del tejido urbano, y tiene como consecuencia una estructura comercial poco diversificada y con limitada capacidad de respuesta a las demandas actuales de la población.

En términos funcionales, esta situación genera:

- Una dependencia de centralidades comerciales externas, especialmente en el ámbito del Corredor del Henares, donde se concentran equipamientos comerciales de mayor escala.
- Una fuga de gasto comercial, derivada de los desplazamientos habituales de la población hacia dichos núcleos supramunicipales.



- Una limitada diversificación económica local, que reduce la capacidad del municipio para generar actividad económica y empleo asociado al sector terciario.

En consecuencia, se identifica la existencia de un déficit estructural en la oferta comercial de escala intermedia, cuya corrección resulta clave para reforzar la autonomía funcional del municipio y mejorar el equilibrio de su estructura urbana.

- **Condicionantes sectoriales y patrimoniales.**

El ámbito se encuentra sometido a diversas afecciones de carácter sectorial y patrimonial que condicionan su ordenación y desarrollo, derivadas tanto de la legislación sectorial aplicable como de la presencia de elementos de valor cultural en su entorno.

En particular, destacan:

- La inclusión del ámbito en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural (Monasterio de la Inmaculada Concepción), que impone limitaciones en cuanto a alturas, volumetría, tipología edificatoria y criterios compositivos, con el fin de garantizar su adecuada integración paisajística.
- La afección por servidumbres aeronáuticas, que condicionan la altura de las edificaciones y determinadas actividades susceptibles de interferir en la navegación aérea.
- La presencia de la zona de protección de la carretera M-217, que establece restricciones a la edificación y usos en su entorno inmediato, en aplicación de la normativa sectorial de carreteras.
- La inclusión parcial en un área de protección arqueológica (área B), que implica la necesidad de control previo y, en su caso, intervención arqueológica en actuaciones que afecten al subsuelo.

Estas afecciones no suponen una limitación absoluta para el desarrollo del ámbito, pero sí exigen una ordenación especialmente cualificada, basada en criterios de integración urbana y paisajística, control de parámetros edificatorios y compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

En consecuencia, cualquier propuesta de ordenación deberá incorporar dichas condiciones desde su origen, garantizando la viabilidad urbanística del ámbito y el cumplimiento del marco normativo aplicable.

- **Sistema de movilidad y transporte**

El sistema de movilidad se caracteriza por un claro predominio del vehículo privado que concentra la mayor parte de los desplazamientos, especialmente en aquellos de carácter obligatorio (trabajo y estudio), condicionando de forma determinante el funcionamiento general del modelo de transporte.

En este contexto, el transporte público presenta una limitada competitividad, al depender exclusivamente de servicios de autobuses interurbanos y carecer de infraestructuras ferroviarias estructurantes. Esta circunstancia se traduce en una baja participación modal y en una reducida capacidad para constituirse como alternativa eficaz al vehículo privado.

Por su parte, la movilidad peatonal adquiere relevancia en los desplazamientos asociados a actividades de proximidad, lo que evidencia una cierta compacidad funcional del tejido urbano. No obstante, su incidencia queda restringida a recorridos cortos, sin capacidad para atender la demanda derivada de la movilidad obligada.

El patrón de movilidad se encuentra fuertemente condicionado por los usos funcionales del territorio, destacando la elevada proporción de desplazamientos por motivos laborales y



educativos, lo que se traduce en la existencia de franjas horarias punta claramente definidas y en la concentración de la demanda en determinados modos de transporte.

Desde el punto de vista de la infraestructura, la red viaria, y en particular la carretera M-217, desempeña un papel estructurante como principal eje de acceso y articulación del ámbito, soportando intensidades de tráfico significativas y canalizando la mayor parte de los desplazamientos.

Asimismo, se constata la ausencia de infraestructuras ciclistas específicas, lo que limita la diversificación modal y reduce las posibilidades de implantación de alternativas de movilidad sostenible, pese a las condiciones potencialmente favorables del entorno.

- **Estructura económica local y dinámica del empleo.**

En el plano económico, se constata un claro predominio estructural del sector servicios, que representa aproximadamente el 73% del total del tejido empresarial, muy por encima del sector de la construcción (14%) y de la industria (13%). Esta especialización responde al proceso de terciarización vinculado al crecimiento demográfico y a la integración funcional del municipio en el Corredor del Henares, si bien implica una elevada dependencia de actividades asociadas al comercio, la hostelería, el transporte y otros servicios de carácter básico.

En relación con el mercado laboral, se aprecia una situación de relativa estabilidad, con una tasa de desempleo en torno al 7,45% y un volumen de afiliación a la Seguridad Social de 4.735 personas, lo que representa aproximadamente el 51% de la población total y el 69% de la población en edad laboral. No obstante, la estructura del empleo se encuentra fuertemente condicionada por el sector servicios, que concentra la mayor parte de las afiliaciones en el régimen general, lo que introduce una cierta vulnerabilidad frente a fluctuaciones del ciclo económico y limita la diversificación del sistema productivo local.



2. Diagnóstico

El análisis realizado pone de manifiesto que el ámbito objeto de la presente Modificación presenta una situación de desajuste entre el régimen urbanístico vigente y las condiciones reales de uso, localización y potencial funcional, configurándose como un espacio con disfunciones urbanas relevantes y, simultáneamente, con una elevada capacidad de transformación.

Desde el punto de vista urbanístico, la principal problemática identificada radica en la obsolescencia del planeamiento vigente, constituido por las NNSS del término de Loeches, cuyo modelo responde a un contexto territorial, económico y funcional distinto al actual. En particular, la calificación del ámbito como dotación pública existente, integrada en el sistema estructurante, no se ha materializado ni responde a una demanda efectiva, lo que ha derivado en una situación de infratilización de suelo urbano consolidado, plenamente urbanizado y dotado de servicios.

A esta situación se suma un modelo de movilidad desequilibrado, caracterizado por una elevada dependencia del vehículo privado como modo dominante, en un contexto de limitada oferta de transporte público estructurante y ausencia de alternativas modales consolidadas. Esta circunstancia se ve reforzada por un patrón funcional basado en desplazamientos obligados y por el papel estructurante de la red viaria (especialmente la M-217) como principal soporte de la accesibilidad, lo que condiciona la eficiencia y sostenibilidad del sistema.

Esta circunstancia genera una serie de disfunciones relevantes en la estructura urbana:

- Existencia de un vacío de actividad en una posición estratégica que interrumpe la continuidad funcional del tejido urbano.
- Ineficiencia en el uso del suelo, contraria a los principios de regeneración y reutilización del suelo urbanizado establecidos en la legislación urbanística vigente.
- Deterioro de la imagen urbana especialmente relevante por su localización en uno de los principales accesos al municipio.
- Situación de inseguridad jurídica derivada de la falta de correspondencia entre la calificación urbanística, la titularidad efectiva del suelo y el uso real implantado, lo que dificulta la gestión urbanística, la obtención de licencias y la viabilidad de su transformación.

A ello se suma la rigidez del régimen de usos del planeamiento vigente que limita significativamente la implantación del uso terciario comercial, tanto por su escasa compatibilidad en amplias zonas del municipio como por la inexistencia de una regulación adecuada para su desarrollo en edificio exclusivo y en formatos de escala intermedia. Esta limitación impide aprovechar localizaciones estratégicas como la del ámbito para la implantación de actividades capaces de generar centralidad urbana y dinamización económica.

Desde el punto de vista socioeconómico, el municipio presenta una estructura productiva fuertemente terciarizada, concentrando el sector servicios aproximadamente el 73% del tejido empresarial y del empleo. Si bien esta configuración es coherente con su carácter residencial y su integración en la dinámica metropolitana, pone de manifiesto una limitada diversificación económica y un predominio de actividades de bajo y medio valor añadido.

En el ámbito específico del comercio, se constata una insuficiente dotación de oferta comercial estructurada, particularmente en lo relativo a establecimientos de alimentación de escala intermedia capaces de atender de forma adecuada la demanda de la población residente, caracterizada por su crecimiento. El modelo actual, basado fundamentalmente en el comercio de proximidad, presenta limitaciones en términos de capacidad, variedad y especialización.

En coherencia con lo anterior, se identifica un déficit estructural en la oferta comercial de escala intermedia, derivado tanto de las limitaciones normativas como de la propia configuración del tejido



urbano. El modelo comercial existente se basa fundamentalmente en el comercio de proximidad, con predominio de pequeños establecimientos, lo que conlleva:

- Escasa diversificación de la actividad económica local.
- Dependencia funcional de otros municipios del entorno, especialmente en el ámbito del Corredor del Henares.
- Fuga de gasto comercial asociada a desplazamientos hacia centralidades supramunicipales con mayor oferta.

No obstante, frente a estas disfunciones, el ámbito presenta una serie de oportunidades estratégicas que refuerzan su idoneidad para su transformación:

- Localización en contacto directo con la carretera M-217, que le confiere alta accesibilidad, visibilidad y un papel representativo como acceso al municipio.
- Condición de espacio de transición entre el casco urbano tradicional y los desarrollos residenciales de ensanche, con capacidad para articular la estructura urbana.
- Integración en un entorno plenamente urbanizado con disponibilidad de infraestructuras y servicios.

Por otra parte, el ámbito se encuentra afectado por diversas afecciones sectoriales y patrimoniales tales como el entorno de protección del BIC, servidumbres aeronáuticas, protección de carreteras y afección arqueológica, que, si bien condicionan la ordenación, no impiden su desarrollo, sino que requieren una intervención basada en criterios de integración, compatibilidad y calidad urbana, conforme a la legislación sectorial aplicable.

En este contexto, el diagnóstico concluye que el ámbito presenta una disfunción urbanística corregible mediante la adaptación del planeamiento, en un escenario en el que resulta igualmente necesario avanzar hacia un modelo de movilidad más equilibrado, eficiente y sostenible. En consecuencia, se requiere una intervención que permita:

- Reorientar su calificación urbanística, adecuándola a las condiciones reales del ámbito.
- Flexibilizar el régimen de usos, incorporando el uso terciario comercial en condiciones adecuadas.
- Regenerar un espacio infrautilizado, mejorando su integración en el tejido urbano.
- Reforzar la estructura económica y funcional del municipio, reduciendo la dependencia externa.
- Cualificar la imagen urbana del acceso al núcleo, en coherencia con su posición estratégica.
- Favorecer una mayor diversificación modal y mejorar la accesibilidad, reduciendo la dependencia del vehículo privado.

En consecuencia, la Modificación se justifica como una actuación necesaria para corregir las limitaciones del planeamiento vigente y posibilitar la transformación del ámbito conforme a los principios de desarrollo urbano sostenible, eficiencia en el uso del suelo y mejora de la calidad urbana.



Como síntesis del diagnóstico expuesto, y con el fin de integrar de manera sistemática los principales factores que condicionan la transformación del ámbito, se elabora el siguiente análisis DAFO:

DEBILIDADES (factores internos) • Inadecuación de la calificación urbanística (uso dotacional público no materializado). • Situación de inseguridad jurídica por discordancia entre régimen urbanístico, realidad física y situación jurídico-registral. • Situación de infrautilización del solar y vacío funcional en una posición estratégica del tejido urbano. • Deterioro de la imagen urbana en uno de los accesos principales al municipio. • Rigidez normativa del planeamiento vigente. • Limitación para la implantación de uso terciario comercial en formatos de escala intermedia. • Escasa diversificación del tejido económico local y predominio de actividades comerciales de proximidad con limitada capacidad y especialización, insuficientes para atender la demanda actual. • Alta dependencia del vehículo privado como modo dominante de acceso.	AMENAZAS (factores externos) • Dependencia funcional del municipio respecto a centralidades comerciales externas derivada de la insuficiente oferta local. • Fuga de gasto comercial hacia municipios del entorno. • Condicionantes sectoriales (carreteras, servidumbres aeronáuticas). • Condicionantes de protección derivados del entorno de protección del BIC y la afección arqueológica, los cuales requieren de autorizaciones del órgano competente. • Modelo de movilidad supramunicipal basado en el vehículo privado, que refuerza la competencia de áreas comerciales externas mejor conectadas.
FORTALEZAS (factores internos) • Localización estratégica en el acceso al municipio desde la carretera M-217. • Alta visibilidad y accesibilidad como “puerta de acceso” al núcleo urbano. • Suelo urbano consolidado, urbanizado y con servicios. • Existencia de un solar de dimensión suficiente para albergar implantaciones de uso terciario comercial de escala intermedia. • Posición de transición entre casco histórico y ensanches residenciales, estos últimos caracterizados por una escasa dotación de usos comerciales. • Buena accesibilidad viaria para la captación de demanda tanto local como del entorno próximo, así como condiciones favorables para la movilidad peatonal de proximidad.	OPORTUNIDADES (factores externos) • Posibilidad de adaptación del planeamiento mediante Modificación puntual. • Potencial para implantar usos terciarios comerciales de escala intermedia. • Capacidad para generar una nueva centralidad urbana. • Mejora de la imagen urbana del acceso al municipio. • Reducción de la dependencia comercial externa. • Posibilidad de consolidar una oferta comercial estructurada en el ámbito de la alimentación. • Potencial para su integración en operaciones de regeneración urbana, así como en actuaciones de dotación conforme a la legislación urbanística vigente.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
 - 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
 REBOLLO LUIS - 50875547F
 DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS -
 50875547F, c=ES
 Fecha: 2026.06.05 08:29:00
 +02'00'

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
 GARCIA GUSTAVO - 71926834S
 DN: cn=ROMO GARCIA
 GUSTAVO - 71926834S, c=ES
 Fecha: 2026.06.05 08:28:42
 +02'00'

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468



VOLUMEN III. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1.1. Encuadre territorial.
- PI-1.2. Situación y emplazamiento.
- PI-2.1. Planeamiento vigente. Calificación y ordenación.
- PI-2.2. Planeamiento vigente. Catálogo.
- PI-3.1. Afecciones sectoriales.
- PI-3.2. Servidumbres operativas de la Base aérea de Torrejón.
- PI-3.3. Servidumbres operativas del Aeropuerto Madrid-Barajas.
- PI-4. Estructura catastral.
- PI-5. Edificaciones, usos y vegetación.
- PI-6.1. Infraestructuras existentes. Red de abastecimiento de agua
- PI-6.2. Infraestructuras existentes. Red de saneamiento
- PI-6.3. Infraestructuras existentes. Red de telecomunicaciones
- PI-6.4. Infraestructuras existentes. Red de energía eléctrica
- PI-6.5. Infraestructuras existentes. Red de distribución de gas
- PI-6.6. Infraestructuras existentes. Alumbrado público

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
- 50875547F

Firmado digitalmente por ARNAIZ
REBOLLO LUIS - 50875547F
DN: cn=ARNAIZ REBOLLO LUIS -
50875547F, c=ES
Fecha: 2026.06.05 08:29:18
+02'00'

Fdo.: D. Luis Arnaiz Rebollo
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº18.940

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
71926834S

Firmado digitalmente por ROMO
GARCIA GUSTAVO - 71926834S
DN: cn=ROMO GARCIA
GUSTAVO - 71926834S, c=ES
Fecha: 2026.06.05 08:29:34
+02'00'

Fdo.: D. Gustavo Romo García
Arnaiz Arquitectos S.L.P.
Colegiado COAM nº24.468

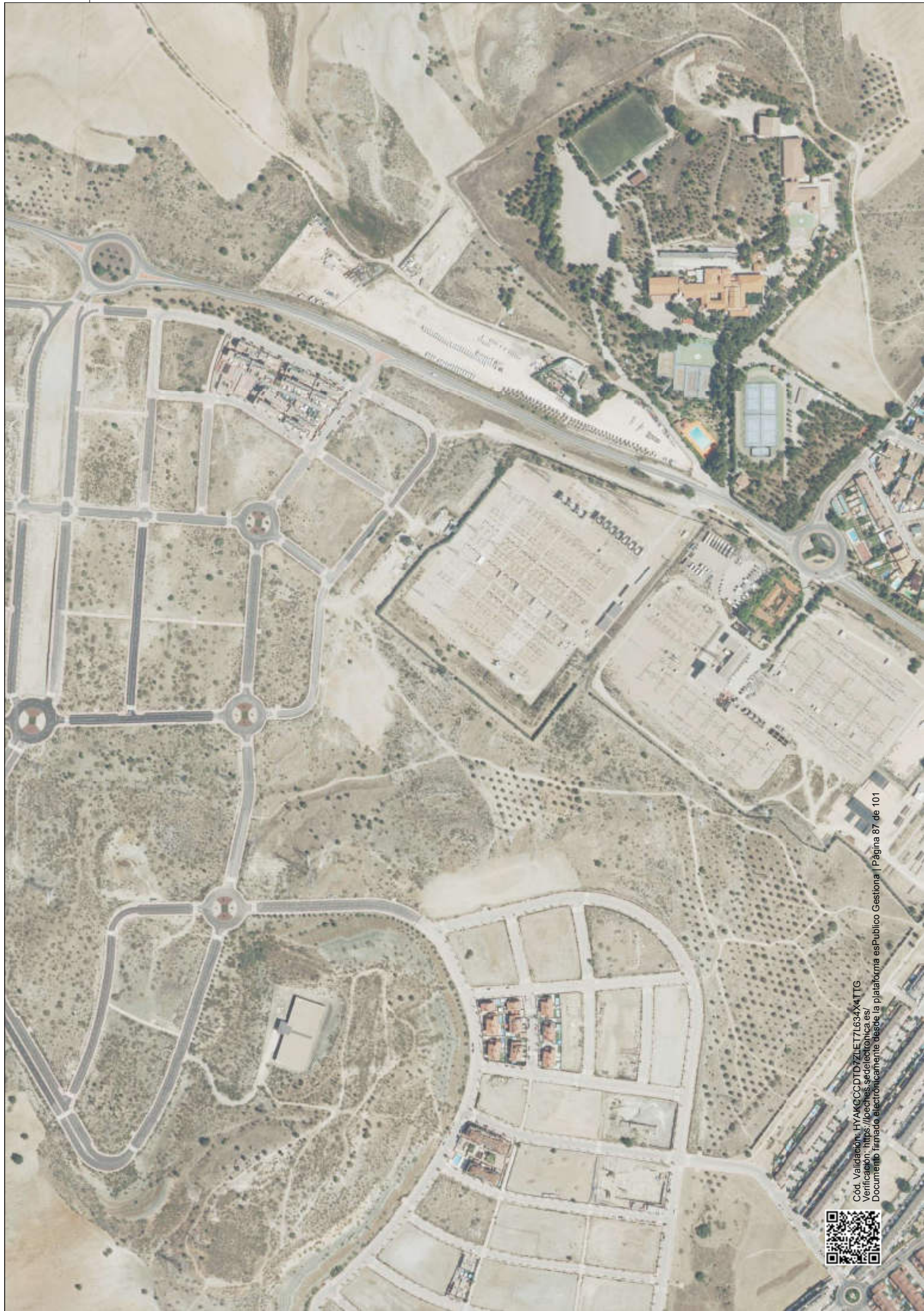


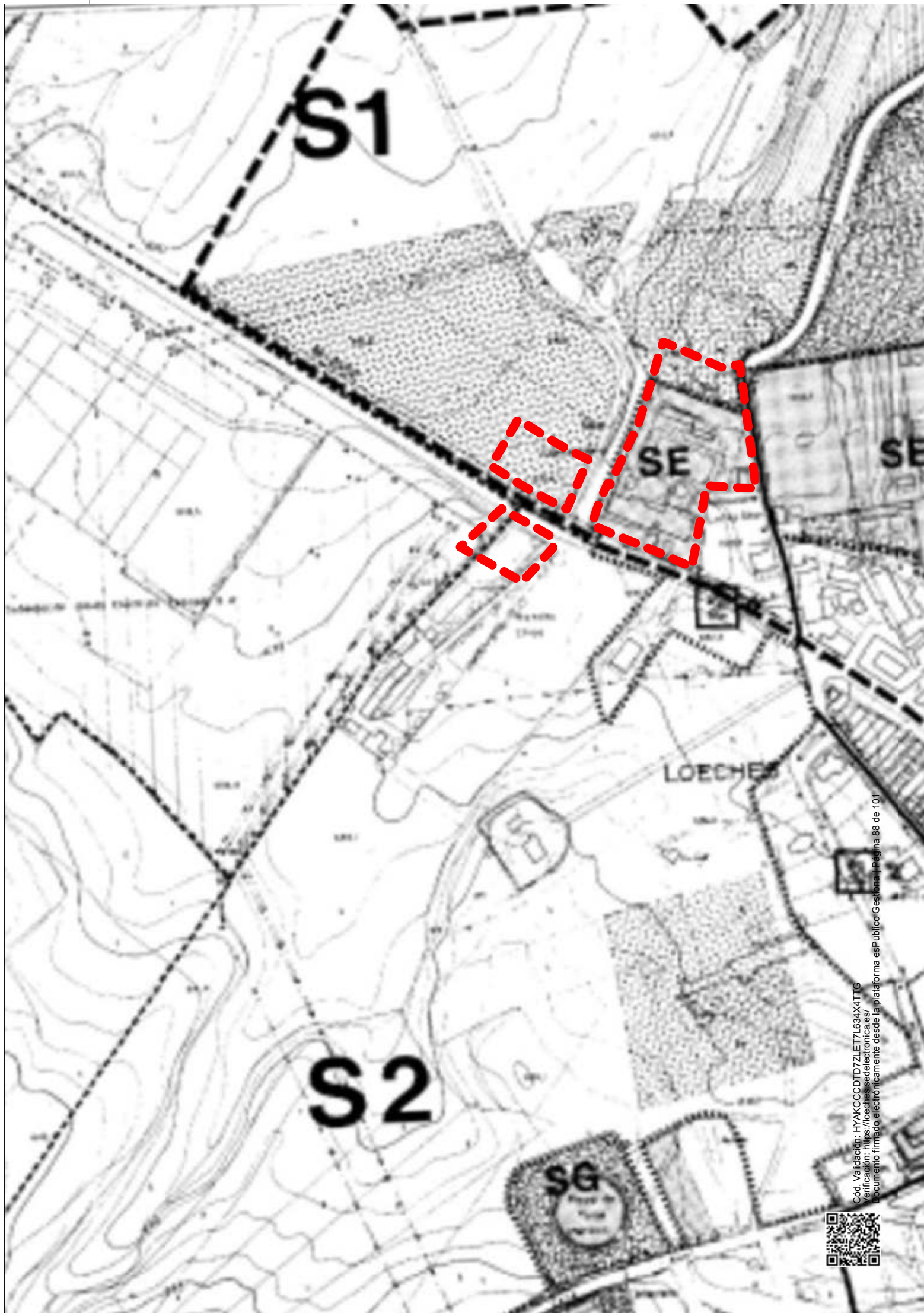
San Fernando de Henares

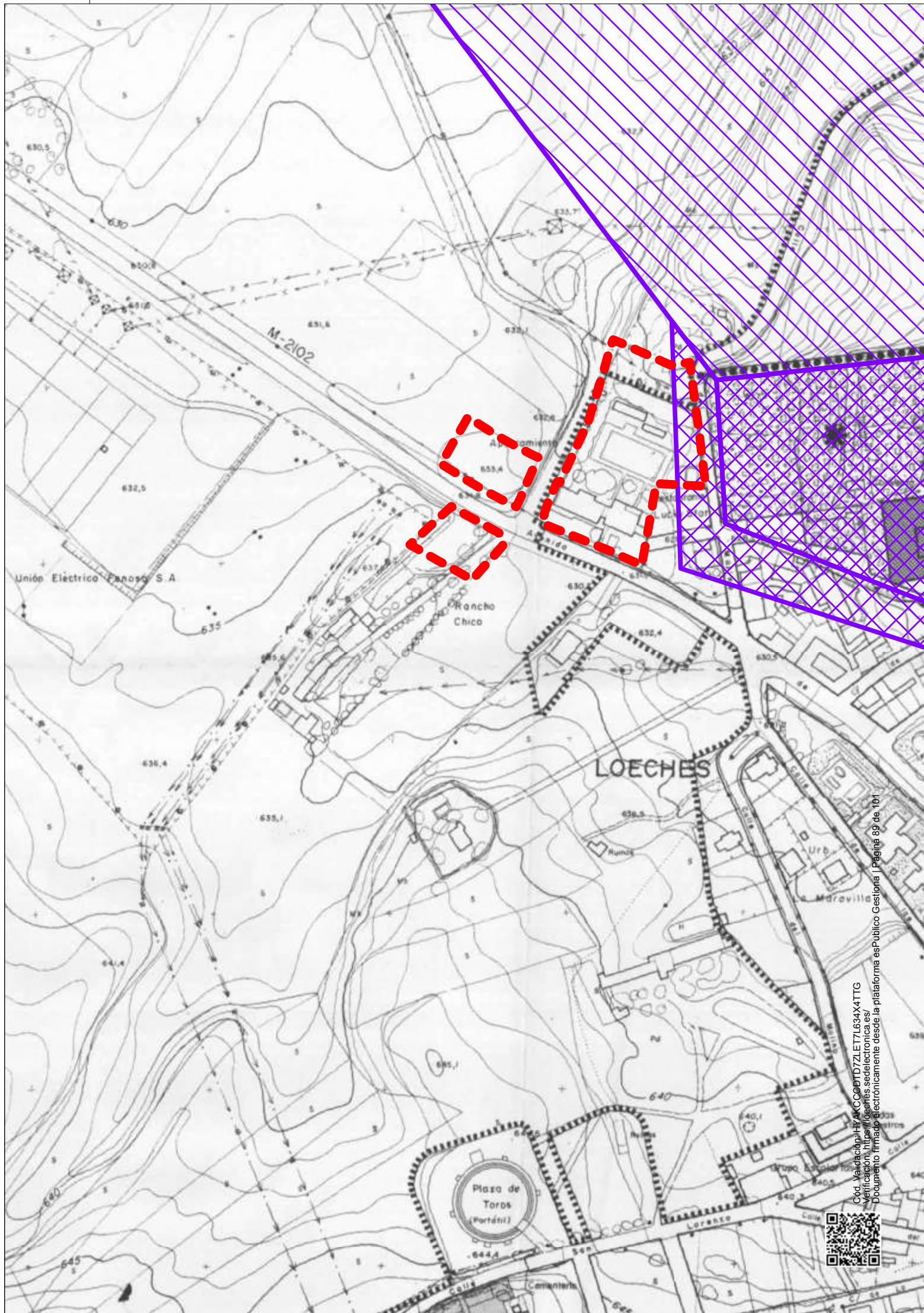
Mejorada del Campo

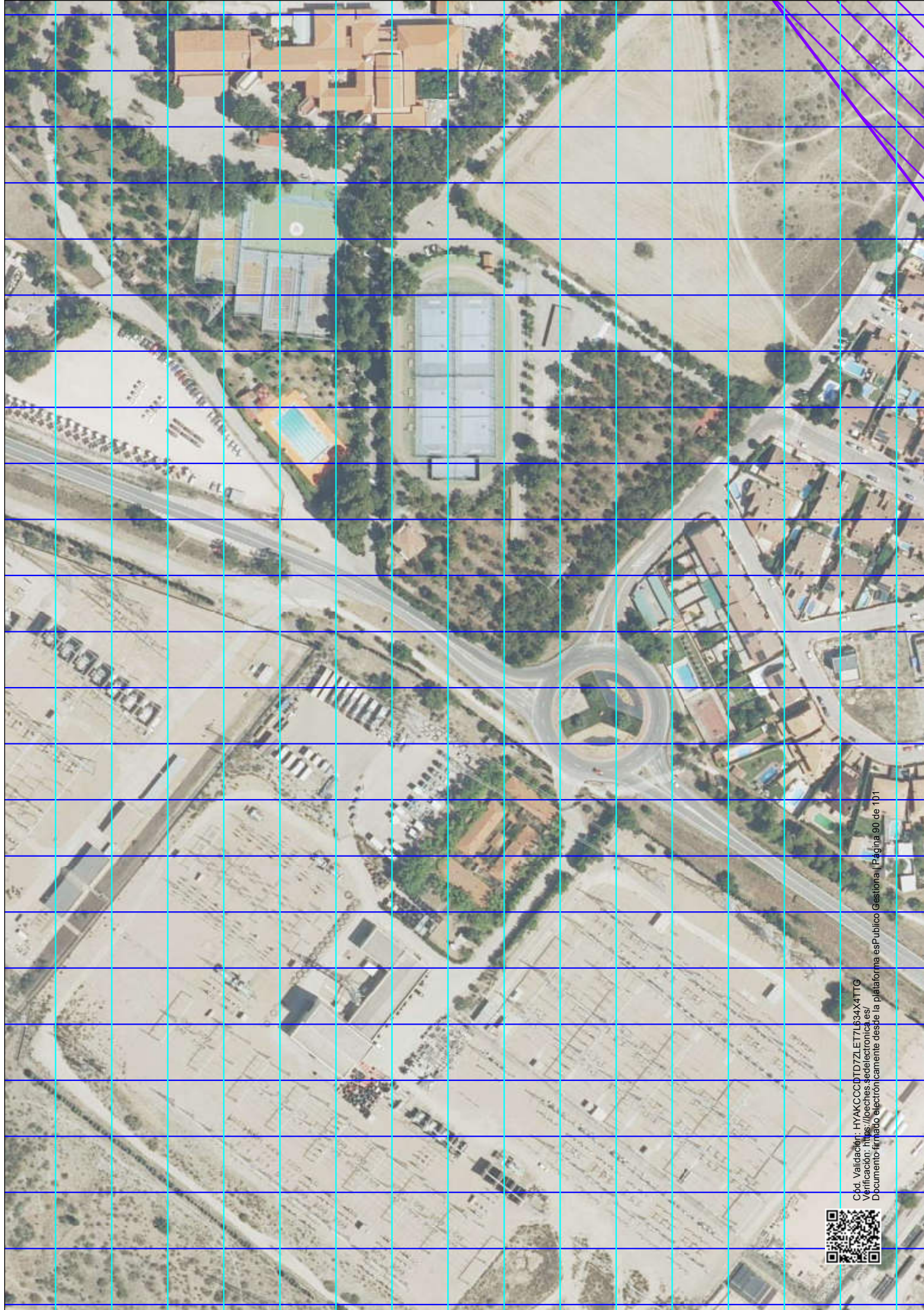
Cód. Validación: HYAKCCDDTDZLET7L634X4TTG
Verificación: <https://oeches.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 101











OBSTÁCULO
X = 449.339
Y = 4.471.006
Z = 727 m

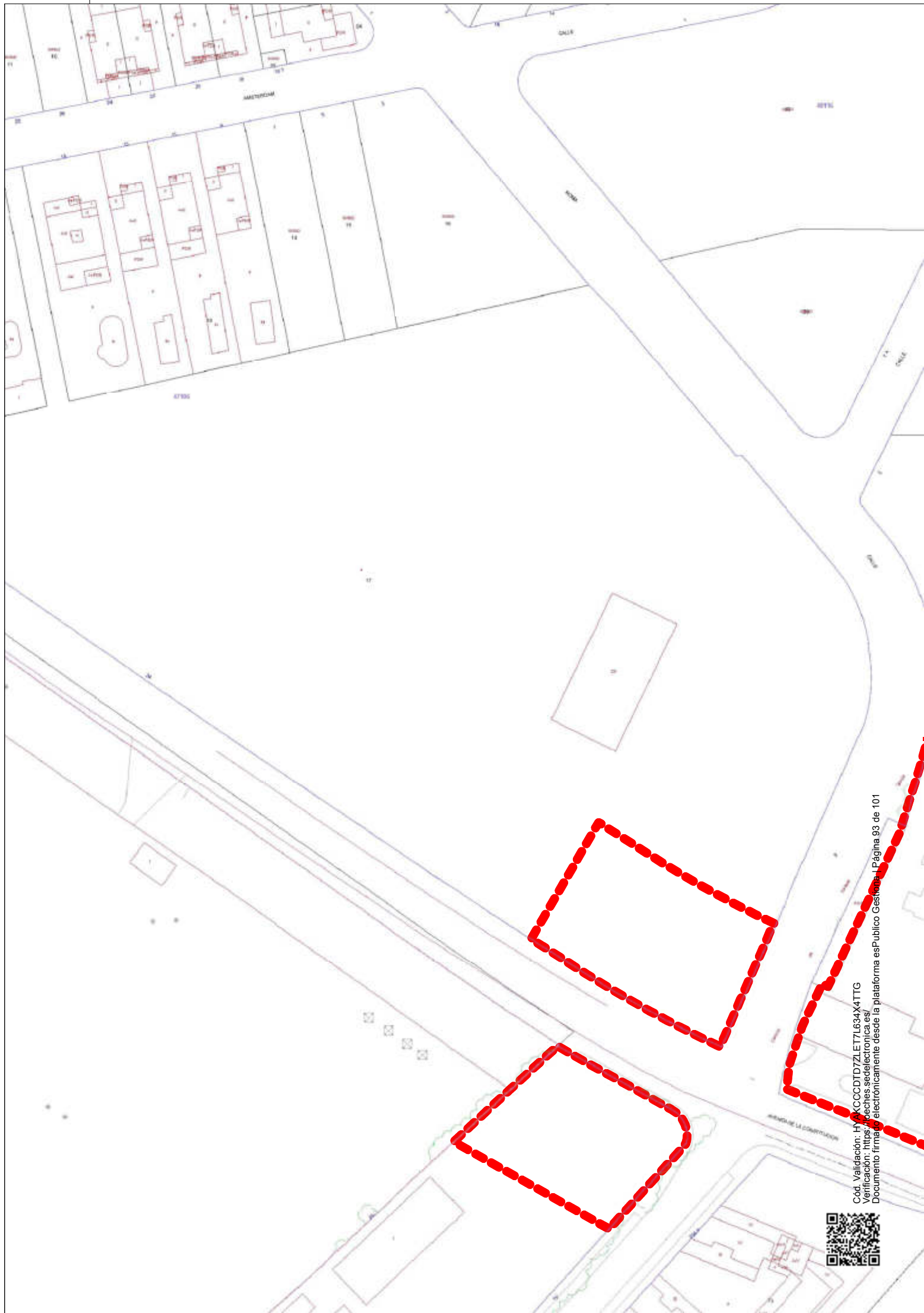
ALTUD 823 m

ALTUD 838 m

ALTUD 868 m

DESDE 604 m







X=464700
Y=4470750

X=464750
Y=4470750

Cód. Validación: HYKCCDDTDZLE7163474-TC
Verificación: https://seccor.es/verificacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 101





DE.55LG-21

HI.55LG-20

VD.55LG-19

VA.55LG-200

VD.55LG-17

DE.55LG-13

VA.55LG-15

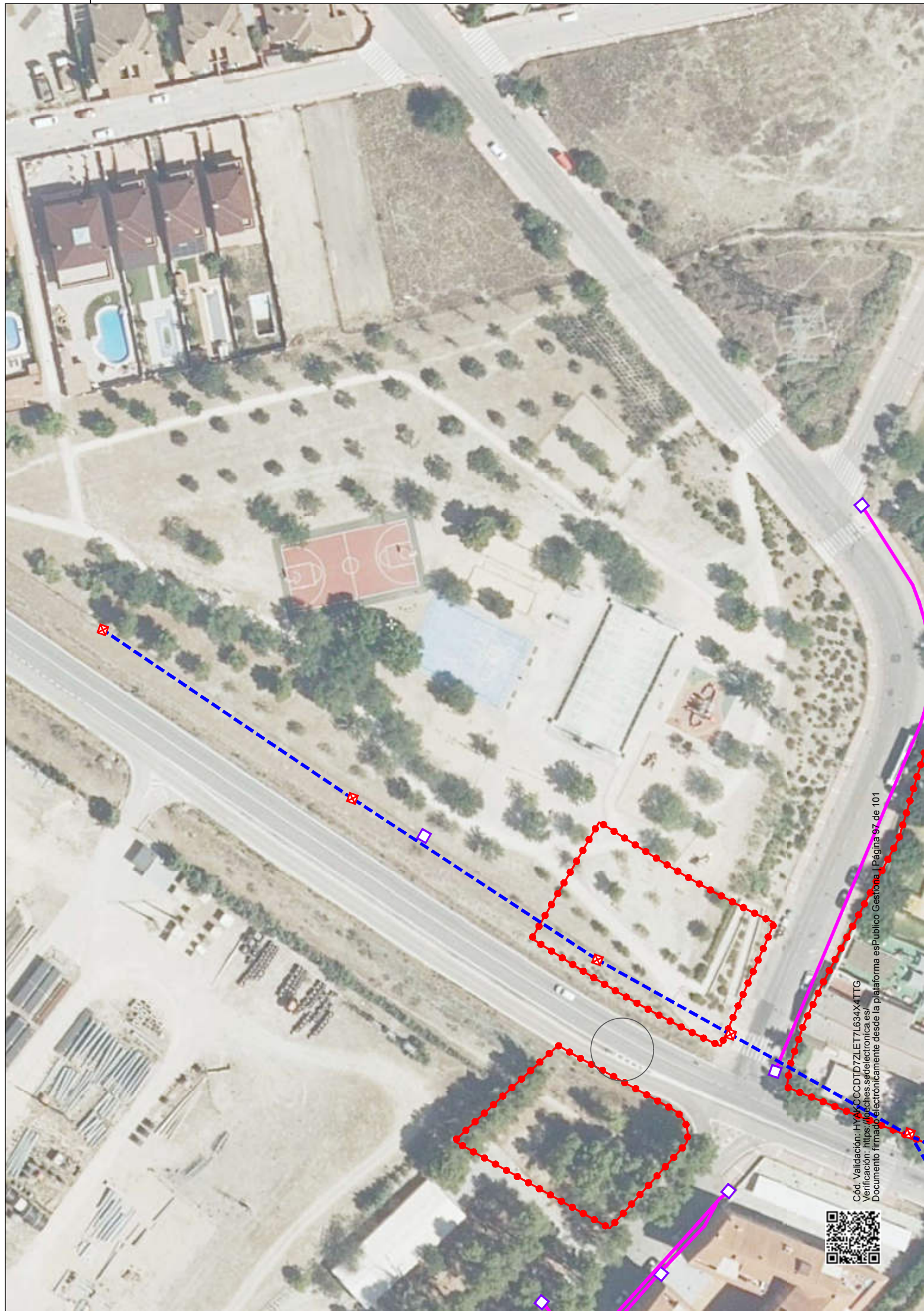
DE.55LG-16

BR.55LG-210

Cód. Validación: HYKCCCDTDZLE7L634X4TTG
Verificación: <https://hoyos.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 101











Cód. Validación: HY4KCCDDTDZLET7L634X4TTG
Verificación: <https://sech.es/selecciona/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 101





ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.

