ARNAIZ

SELLO LOECHES (1 de 1)
Ayuntamiento de Loeches
Fecha Firma: 28/09/2026
HASH: 7fd153e8414afe1d0ddf263d40766af

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN Nº8 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: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 204

ÍNDICE

VOLUMEN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN 5
1. Objeto y alcance de la Modificación 5
2. Conveniencia, oportunidad e interés general 6
2.1. Conveniencia y oportunidad 6
2.1.1. Adecuación del planeamiento a la realidad registral y funcional consolidada 6
2.1.2. Clarificación de la naturaleza jurídica de los elementos del sistema estructurante 7
2.1.3. Inexistencia de integración pública y suficiencia dotacional 8
2.1.4. Reconfiguración para la implantación de uso terciario comercial 9
2.2. Interés general 11
3. Análisis de alternativas de ordenación 12
3.1. Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual 12
3.2. Alternativa 1 13
3.3. Alternativa 2: ordenación propuesta 14
3.4. Valoración comparada de alternativas 15
4. Descripción y justificación de la ordenación propuesta 18
4.1. Descripción de la ordenación propuesta 18
4.1.1. Determinaciones de ordenación 18
4.1.2. Comparativa del planeamiento vigente y de la Modificación 22
4.2. Descripción de las infraestructuras propuestas 23
4.2.1. Alineaciones y rasantes 23
4.2.2. Red de saneamiento 24
4.2.3. Red de distribución de agua 25
4.2.4. Red de energía eléctrica 25
4.2.5. Red de telecomunicaciones 26
4.2.6. Red de gas 27
4.2.7. Red de alumbrado público 27
4.3. Justificación de que la presente Modificación no supone una Revisión de las Normas Subsidiarias 27
4.4. Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial 29
4.4.1. Legislación ambiental 29
4.4.2. Carreteras 31
4.4.3. Servidumbres aeronáuticas 32
4.4.4. Patrimonio cultural 33
4.5. Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo 33
4.6. Justificación de la asignación de edificabilidad 35
4.7. Justificación de la no concurrencia del supuesto de desafección de Redes Públicas 37
4.8. Justificación de la suficiencia dotacional y cumplimiento de estándares 38
4.9. Justificación del mantenimiento del estándar dotacional ante la complementariedad del uso red viaria en espacios libres 41
4.10. Justificación de la integración de la franja norte del solar en el suelo urbano consolidado 42
4.11. Justificación de la no afección del cambio de uso sobre la movilidad 44
4.12. Justificación de la actuación de dotación 46
4.12.1. Justificación del cumplimiento del artículo 36.6 de la LSCM 47
4.12.2. Cesión de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas 52

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 204

5. Cuantificación de la propuesta 53
6. Modelo de gestión 54
6.1. Gestión y ejecución 54
6.2. Cesiones obligatorias 54
7. Documentos que se modifican de las Normas Subsidiarias 55
8. Memoria de Impacto Normativo 56
8.1. Introducción 56
8.2. Oportunidad de la propuesta 57
8.2.1. Objeto 57
8.2.2. Conveniencia y oportunidad 57
8.2.3. Interés general 58
8.2.4. Alternativas 59
8.3. Contenido y análisis jurídico 62
8.3.1. Contenido 62
8.3.2. Análisis jurídico 63
8.4. Análisis de impactos 64
8.4.1. Normativa vigente 65
8.4.2. Adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias 69
8.4.3. Estimación de los diferentes impactos 69
8.4.4. Medidas propuestas 72
8.5. Descripción de la tramitación 73
Anexos 75
Anexo I: Intención de implantación de AHORRAMAS 75
Anexo II: Nota simple 76
Anexo III. Estudio de edificabilidad en el Área Homogénea (AH-3) y cumplimiento de estándares de redes locales 82
Ordenanza 1. Casco 82
Ordenanza 2. Vivienda Unifamiliar 83
Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios (privado) 91
Redes Públicas Locales 92
Ordenanza 8. Terciario comercial (propuesta) 94
Anexo IV. Estudio de tráfico y movilidad 96
VOLUMEN II. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 97
1. Estudio de Viabilidad Económica 97
1.1. Sostenibilidad del modelo territorial 97
1.2. Viabilidad respecto de las infraestructuras urbanas 98
1.2.1. Redes de servicios urbanos 98
1.2.2. Red de comunicación viaria 98
1.3. Obtención de Redes Públicas 99
1.4. Viabilidad económica de la actuación 99
1.4.1. Valor de repercusión actual del suelo 99
1.4.2. Estimación de costes 100
1.4.3. Incremento de valor de repercusión del suelo respecto a la nueva ordenación 101
1.4.4. Equilibrio entre beneficios y cargas urbanísticas 102
1.5. Conclusiones sobre la viabilidad económica 102
2. Memoria de Sostenibilidad Económica 104

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 204

2.1. Objeto 105
2.2. Alcance y procedimiento 106
2.3. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal 107
2.3.1. Estimación de los ingresos municipales 107
2.3.2. Estimación de los gastos municipales 110
2.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo 113
2.5. Estudio del impacto en las Haciendas Supramunicipales 114
2.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica 115
VOLUMEN III. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 117

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 204

VOLUMEN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. Objeto y alcance de la Modificación

La presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches tiene por objeto **la adecuación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas aplicables a un ámbito de suelo urbano consolidado, integrado por un solar actualmente calificado como "dotación pública existente" dentro del sistema estructurante municipal, así como la definición del régimen de usos necesario de los suelos afectados para resolver las condiciones de acceso y conexión viaria con la carretera M-217 y el viario urbano existente**, mediante la adaptación de la normativa urbanística aplicable.

En particular, el documento persigue las siguientes finalidades:

- Revisar la calificación urbanística del solar, actualmente incluido como "dotación pública existente" e integrado en el sistema estructurante municipal, cuya previsión no ha sido objeto de ejecución ni obtención mediante los instrumentos de gestión urbanística previstos en la normativa aplicable, y que no se corresponde con la realidad jurídica y funcional consolidada, incorporando un uso terciario comercial como uso característico.
- Establecer la ordenación pormenorizada correspondiente, incluyendo la definición de una ordenanza específica de "Terciario Comercial" que regule las condiciones de parcelación, edificabilidad, usos compatibles, parámetros volumétricos, condiciones estéticas y ambientales.
- Determinar las cesiones obligatorias y los deberes urbanísticos que resulten exigibles como consecuencia del incremento de edificabilidad y del cambio de uso, en el marco del régimen jurídico de las actuaciones de dotación previsto en la normativa urbanística aplicable, incluyendo la participación municipal en las plusvalías generadas.
- Ajustar la ordenación a la realidad física y a los límites catastrales vigentes, garantizando la correcta aplicación del régimen jurídico propio del suelo urbano consolidado.
- Adecuar las condiciones de uso previstas en las ordenanzas de espacios libres y zonas verdes en lo relativo a su régimen de compatibilidades, con el fin de posibilitar técnicamente la mejora de la futura conexión viaria con la carretera M-217 de acceso al núcleo urbano y asegurar la continuidad funcional de los itinerarios rodados, ciclistas y peatonales.

El ámbito de aplicación de la Modificación se delimita en el plano "*PI-1.2. Situación y emplazamiento*" y se formula al amparo de las potestades de planeamiento reconocidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 204

2. Conveniencia, oportunidad e interés general

2.1. Conveniencia y oportunidad

2.1.1. Adecuación del planeamiento a la realidad registral y funcional consolidada

La ordenación vigente asigna al solar, en su mayor parte, la calificación de "dotación existente pública", integrada en el sistema estructurante (SE), resultándole de aplicación la Ordenanza 4, grado 1 "Dotaciones, Equipamientos y Servicios", encontrándose clasificado como suelo urbano consolidado.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches no incorpora un cómputo cuantitativo detallado de las dotaciones existentes en su Memoria, remitiéndose a su localización gráfica en el plano O-4. *"Ordenación del Suelo Urbano. Calificación y Ordenación*". En el apartado 6.3.1 se describe el sistema de dotaciones y espacios públicos existentes en suelo urbano residencial, del que se desprende el carácter estructurante atribuido al conjunto dotacional consolidado integrado por el parque, la piscina y las instalaciones deportivas municipales.

Sin embargo, la inclusión del solar objeto de la presente Modificación dentro de dicha categoría de "dotación existente pública" no ha tenido materialización efectiva desde la aprobación del planeamiento. El ámbito ha estado históricamente vinculado a un uso terciario privado de restauración y ocio al aire libre, con funcionamiento asimilable a instalaciones recreativas con vocación de piscina, prestando un servicio abierto al público, pero siempre en régimen de iniciativa y gestión privada, sin incorporación al dominio público ni integración en la red municipal de equipamientos (véase Anexo II).

De este modo, **la determinación urbanística parte de una inexactitud en la base fáctica del plan, en la medida en que presupone la existencia de una dotación pública consolidada que, en realidad, nunca llegó a existir en términos jurídicos ni funcionales**. La calificación como "existente pública" implica la previa obtención o afectación real al uso público, circunstancia que no concurre en el presente caso, al no haberse producido adquisición mediante expropiación, cesión, ocupación directa ni ningún otro mecanismo legal de ejecución del planeamiento.

Se trata, por tanto, de un suelo consolidado desde el punto de vista físico y funcional, plenamente integrado en la estructura urbana municipal, pero cuya realidad jurídico-registral ha permanecido invariable como propiedad privada durante casi tres décadas. La condición de dotación pública atribuida por la Revisión de las Normas Subsidiarias nunca ha tenido reflejo efectivo en la realidad material ni jurídica, generándose una divergencia sostenida en el tiempo entre la ordenación formal y la situación efectiva del ámbito.

Transcurrido un periodo cercano a treinta años desde la aprobación del planeamiento en 1997, sin programación ni ejecución para su obtención, la reserva dotacional ha quedado configurada como una previsión meramente formal, carente de desarrollo y sin viabilidad real de materialización. La prolongada inactividad administrativa evidencia que la determinación estructurante no ha respondido a una necesidad dotacional efectiva ni a una estrategia real de ejecución.

Debe añadirse que el municipio dispone de piscina pública municipal en funcionamiento desde la década de 1990, integrada en el complejo deportivo situado en la c/ la Estrella, 15, instalación que cubre plenamente el servicio dotacional correspondiente dentro de la red municipal de equipamientos. Esta circunstancia refuerza la conclusión de que la identificación del solar como dotación pública existente responde a una presuposición errónea o, en todo caso, a una determinación estructural desvinculada de la realidad funcional del municipio.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 204

En consecuencia, **la vigente calificación como "dotación existente pública" genera una disfunción entre la ordenación urbanística y la realidad registral y funcional del suelo, imponiendo indefinidamente sobre una parcela privada un régimen propio de sistema público sin que concurran los presupuestos legales para su ejecución efectiva**. Esta situación compromete el principio de seguridad jurídica y desnaturaliza la función estructurante atribuida por el planeamiento.

La oportunidad de la presente Modificación se fundamenta, por tanto, en la necesidad de corregir una determinación basada en presupuestos fácticos inexactos, adecuando el planeamiento a la realidad jurídica y funcional consolidada del solar. No se trata de suprimir una dotación pública efectivamente integrada en la red municipal, sino de regularizar una situación anómala y prolongada en el tiempo, restableciendo la coherencia entre la ordenación estructural y la realidad registral, todo ello sin menoscabo de la suficiencia dotacional municipal ni del equilibrio global del sistema de redes públicas.

Desde la perspectiva jurídica, el planeamiento urbanístico no constituye un instrumento normativo inmutable, sino una determinación revisable cuando se modifican o se revelan incorrectos los presupuestos objetivos que motivaron su adopción. La potestad de planeamiento, aun siendo discrecional, se encuentra sometida a los principios de interdicción de la arbitrariedad, proporcionalidad y adecuada motivación. En el presente supuesto, la calificación estructurante partía de una premisa inexistente: la consideración del solar como dotación pública consolidada que no ha tenido reflejo en la realidad jurídica ni en la efectiva integración del suelo en el dominio público.

La prolongada ausencia de ejecución, unida a la inexistencia de actos de obtención o afectación formal, evidencia que la determinación estructural carece de soporte material y funcional suficiente para mantener su vigencia en los términos originarios. Resulta, por ello, jurídicamente procedente su modificación, con el fin de restablecer la correspondencia entre ordenación y realidad territorial efectiva. Por ello, la propuesta no comporta una alteración sustancial del modelo urbano ni una merma de los estándares dotacionales municipales, sino **la corrección técnica de una determinación estructural inoperante, garantizando la racionalidad de la ordenación y reforzando la seguridad jurídica en su aplicación**.

2.1.2. Clarificación de la naturaleza jurídica de los elementos del sistema estructurante

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.3 de las Normas Urbanísticas, los sistemas generales (SG) se definen como aquellos que forman parte de la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, mientras que **los sistemas estructurantes (SE) se corresponden con aquellos elementos que, por su naturaleza y alcance, operan en el nivel del planeamiento general vinculado a la ordenación territorial** en virtud de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

En el contexto del urbanismo aplicado durante la década de 1990, los sistemas generales constituían el soporte físico del modelo urbano municipal, mientras que los sistemas estructurantes contribuían a configurar la estructura territorial de escala superior. La adecuada coordinación entre ambos garantizaba la coherencia del planeamiento, la correcta localización de infraestructuras y equipamientos y el equilibrio entre el crecimiento urbano y la prestación de servicios públicos.

Dentro de este marco conceptual, **la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches identifica determinados inmuebles como elementos integrantes del sistema estructurante**, representados en los planos O-3 y O-4 "*Ordenación del Suelo Urbano. Calificación y Ordenación*". **Entre ellos figuran el Monasterio de la Inmaculada Concepción y el ámbito conocido como "Complejo Lucky Star"**, objeto de la presente Modificación.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 204

No obstante, el análisis conjunto de la documentación gráfica y normativa pone de manifiesto que **el planeamiento distingue, a efectos de representación, entre "dotación existente privada" y "dotación existente pública"**. Las primeras recaen sobre equipamientos como el Colegio Montfort o la estación de servicio, mientras que el solar objeto de la presente Modificación aparece calificado como "dotación existente pública".

Sin embargo, de la revisión de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias de Planeamiento **no se desprende la existencia de previsiones de obtención, programación de gestión urbanística ni valoración económica dirigidas a la incorporación de dicho suelo al dominio público municipal**. Esta circunstancia contrasta con la naturaleza jurídica de los restantes elementos incluidos dentro del sistema estructurante, que también son de titularidad privada, aun cuando desarrollan actividades de interés colectivo vinculadas a usos culturales, educativos, religiosos o recreativos.

Por su parte, el artículo 4.7 de las Normas Urbanísticas establece expresamente que **el uso dotacional puede corresponder tanto a titularidad pública como privada**, siempre que se destine a la prestación de servicios de interés general. Desde esta perspectiva, la inclusión de determinados inmuebles privados dentro del sistema estructurante no implica necesariamente su integración en el dominio público, sino el reconocimiento de su relevancia funcional dentro de la estructura urbana del municipio.

A la vista de lo anterior, cabe considerar que **la calificación del ámbito como "dotación existente pública" podría responder a una imprecisión en la identificación de su titularidad** dentro de la representación gráfica de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, más que a una verdadera previsión de obtención pública del suelo. Esta interpretación resulta coherente con el tratamiento otorgado a otros elementos estructurantes del municipio, que, pese a su relevancia territorial o funcional, mantienen naturaleza privada.

En consecuencia, la consideración del ámbito como "dotación existente pública" dentro del sistema estructurante podría derivar de una imprecisión en la identificación de su naturaleza jurídica en el momento de redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, al haberse asociado su relevancia funcional o su carácter dotacional con una titularidad pública que en realidad no consta acreditada ni fue objeto de previsión de obtención mediante los mecanismos de gestión urbanística previstos por el planeamiento. Esta circunstancia evidencia una **discordancia entre la determinación formal del planeamiento y la realidad jurídico-registral del suelo, lo que justifica la necesidad de proceder a su revisión mediante la presente Modificación**. De este modo, se restablece la coherencia entre la ordenación urbanística y la situación patrimonial efectiva del ámbito, **corrigiendo una inexactitud en la base fáctica del plan sin alterar el modelo territorial ni el sistema de redes públicas** definido por el planeamiento general vigente, y garantizando al mismo tiempo la seguridad jurídica y la correcta aplicación del régimen urbanístico del suelo.

2.1.3. Inexistencia de integración pública y suficiencia dotacional

Partiendo de la constatación de que la calificación del ámbito como "dotación existente pública" se sustenta en una premisa material inexacta al presuponer la existencia de una dotación pública consolidada que nunca llegó a existir en términos jurídicos ni funcionales, la presente Modificación incorpora, con carácter complementario, una evaluación objetiva del estándar dotacional vigente en el marco del planeamiento urbanístico municipal, cuyo análisis detallado se desarrolla en el apartado "*4.3.6. Justificación de la suficiencia dotacional y cumplimiento de estándares*" de la presente Memoria, al objeto de acreditar que la propuesta no compromete la suficiencia ni el equilibrio del sistema de redes públicas.

El análisis actualizado del sistema municipal de redes públicas permite concluir que **la eventual función dotacional atribuida al solar se encuentra plenamente cubierta por instalaciones públicas consolidadas y operativas**. En particular, la existencia y funcionamiento continuado de la piscina pública municipal integrada en el complejo deportivo de la c/ La Estrella garantiza la

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 204

prestación del servicio recreativo-deportivo correspondiente dentro de la red municipal, sin que se aprecie déficit funcional ni necesidad de ampliación que justifique el mantenimiento de la reserva estructural sobre el ámbito objeto de la Modificación. La **inexistencia de programación presupuestaria, previsión de ejecución o instrumento de gestión orientado a su obtención** durante un periodo prolongado refuerza esta conclusión.

Tal y como se acredita en el citado apartado 4.3.6, la propuesta mantiene la suficiencia cuantitativa y cualitativa del sistema municipal de redes públicas en relación con la edificabilidad prevista por el planeamiento, sin reducir las reservas por debajo de los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente. Asimismo, la Modificación no comporta merma del nivel dotacional ni afecta negativamente a la accesibilidad, funcionalidad o calidad de los servicios públicos, preservándose las condiciones que garantizan la adecuada calidad de la vida urbana.

La concurrencia de estas circunstancias (inexistencia de integración jurídica efectiva y cobertura funcional acreditada del servicio) determina que la reserva estructural carezca en la actualidad de soporte objetivo que justifique su permanencia. **No se trata, por tanto, de suprimir una dotación consolidada ni de reducir el estándar municipal de redes públicas, sino de revisar una determinación que no ha desplegado efectos jurídicos reales** y cuya finalidad pública se encuentra satisfecha mediante infraestructuras ya integradas en el sistema municipal.

Desde esta perspectiva, la Modificación responde a criterios de racionalidad territorial, proporcionalidad y seguridad jurídica, evitando la pervivencia de una calificación estructural desvinculada tanto de la situación patrimonial efectiva del suelo como de las necesidades reales de la población. La adaptación propuesta **garantiza el mantenimiento del equilibrio global del sistema de redes públicas** y restablece la coherencia entre ordenación urbanística y realidad territorial, reforzando la consistencia interna del planeamiento municipal.

2.1.4. Reconfiguración para la implantación de uso terciario comercial

La estructura y capacidad de implantación del uso terciario comercial en Loeches debe analizarse en relación directa con la jerarquía comercial comarcal y con los patrones de movilidad cotidiana que articulan el territorio en el contexto de la dinámica del Corredor del Henares como uno de los principales ejes metropolitanos de la Comunidad de Madrid, caracterizado por una elevada concentración de actividad económica, logística y centralidades urbanas de carácter supramunicipal.

En este marco territorial, Loeches se integra en una estructura policéntrica en la que los municipios de mayor tamaño y mejor conectados concentran formatos comerciales de mediana y gran escala, mientras que los núcleos de menor dimensión desempeñan un papel complementario basado fundamentalmente en el comercio de proximidad y servicios básicos. Este esquema territorial se traduce en una **limitada capacidad de retención del gasto comercial y en una dependencia estructural respecto de centralidades exteriores**, con el consiguiente desplazamiento sistemático de demanda hacia municipios del entorno.

La presente Modificación persigue una configuración territorial más equilibrada en términos sociales, económicos y funcionales mediante la implantación de un uso terciario comercial de formato intermedio, capaz de complementar el comercio de proximidad existente y cubrir necesidades de abastecimiento actualmente no atendidas en condiciones adecuadas dentro del término municipal. Se trata de **corregir una debilidad estructural constatada: la inexistencia en Loeches de establecimientos comerciales exclusivos de mediano formato que permitan diversificar la oferta y reforzar la autosuficiencia municipal** (véase Anexo I), especialmente en relación con los recientes ensanches residenciales, cuya morfología urbana, baja densidad y dispersión funcional dificultan la viabilidad del comercio tradicional de proximidad.

El diagnóstico evidencia que la implantación comercial actual responde predominantemente a un modelo de pequeño comercio y supermercados de dimensión contenida, orientados a necesidades

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 204

cotidianas inmediatas. Paralelamente, las parcelas calificadas como terciario comercial en el entorno del ensanche permanecen mayoritariamente vacantes, concentrándose el tejido comercial efectivo en los locales en planta baja del casco histórico. Esta circunstancia revela que la previsión de suelo terciario no ha sido suficiente para posibilitar la implantación de formatos intermedios, manteniéndose una estructura comercial poco diversificada y funcionalmente limitada.

Como consecuencia, una parte significativa del gasto comercial se desplaza hacia centralidades supramunicipales próximas, favorecido por la accesibilidad a infraestructuras estratégicas y por la mayor diversidad de oferta existente en municipios colindantes. Esta dinámica incide negativamente en la capacidad del municipio para retener consumo, empleo y actividad económica, debilitando su estructura económica local.

Desde la perspectiva del interés general, la implantación del uso terciario comercial prevista en la Modificación contribuye a **mejorar la accesibilidad de la población a bienes y servicios, reducir desplazamientos obligados y avanzar hacia un modelo territorial más eficiente y sostenible**, en coherencia con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en la legislación estatal. La actuación favorece una mayor cohesión funcional del tejido urbano, disminuye la dependencia estructural respecto de centralidades externas y refuerza la resiliencia económica municipal.

Debe destacarse, asimismo, la idoneidad de la ubicación del solar. Su emplazamiento en el borde norte del núcleo urbano, junto a la M-217, principal eje de acceso al municipio, lo sitúa en una posición estratégica desde el punto de vista de la movilidad y la visibilidad urbana. Los formatos comerciales intermedios requieren, por su propia naturaleza funcional, emplazamientos con capacidad de captación de flujos y accesibilidad rodada adecuada, condiciones que no concurren en el casco histórico ni en parcelas terciarias interiores del ensanche. En este sentido, la localización seleccionada resulta proporcional y coherente con la escala de la intervención prevista, sin generar una centralidad supramunicipal ni alterar el equilibrio territorial comarcal.

La actuación no se limita a cubrir una carencia funcional detectada, sino que actúa como **elemento de activación urbana**, contribuyendo a cualificar el acceso al municipio, regenerar su entorno inmediato y consolidar un frente urbano ordenado y representativo. La ordenación propuesta prevista permite optimizar una localización estratégica infrautilizada, incorporando criterios de integración paisajística, mejora del espacio público y adecuada transición con el tejido residencial colindante.

En consecuencia, **la Modificación no responde a una expectativa económica coyuntural, sino a una necesidad territorial y comercial objetivamente identificada**, constituyendo una actuación proporcionada y coherente con la estructura urbana existente. La implantación del uso terciario comercial propuesto refuerza la cohesión funcional del municipio, mejora la capacidad de retención de gasto, incrementa la autosuficiencia económica local y contribuye a un modelo urbano más equilibrado, eficiente y sostenible, sin comprometer los estándares dotacionales ni alterar el modelo territorial definido para el municipio.

Adicionalmente, **la ordenación propuesta incorpora un retorno público tangible y evaluable**, tanto en términos económicos como urbanos. La implantación del uso terciario comercial permitirá la **generación de empleo directo e indirecto vinculado a la actividad comercial y de servicios**, ampliando la base económica municipal y reforzando la capacidad recaudatoria asociada a tributos locales. Asimismo, la actuación conllevará la **mejora de accesos y adecuación del espacio público en el entorno inmediato**, contribuyendo a la cualificación del borde urbano y a la mejora de la imagen de acceso al municipio. En su caso, **las cesiones y cargas urbanísticas derivadas de la actuación de dotación garantizarán la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística**, conforme a la legislación vigente, asegurando que la transformación propuesta revierta en beneficio colectivo. De este modo, la Modificación no solo corrige una disfunción estructural y cubre una carencia funcional detectada, sino que incorpora un impacto positivo verificable para el conjunto del municipio, reforzando su justificación desde la perspectiva del interés general.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 204

2.2. Interés general

Esta Modificación de planeamiento se incardina en el interés general, en la medida en que **garantiza el mantenimiento de la suficiencia dotacional municipal**, tal y como se acredita en la presente Memoria mediante la verificación del equilibrio del sistema de Redes Públicas y del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística vigente. En este sentido, la propuesta **no comporta una merma real del sistema dotacional, sino la racionalización de una reserva estructural que no ha desplegado efectos jurídicos ni funcionales**, cuya eventual función prestacional se encuentra actualmente cubierta por dotaciones públicas consolidadas integradas en la red municipal de equipamientos.

Desde la perspectiva de la ordenación territorial, la Modificación contribuye a optimizar la utilización de suelo urbano consolidado, corrigiendo una determinación estructural que no ha tenido materialización efectiva y orientando el ámbito hacia un uso compatible con su integración en la estructura urbana existente. La **implantación de un uso terciario comercial de escala municipal permitirá mejorar la accesibilidad de la población a bienes y servicios, reducir desplazamientos obligados hacia centralidades exteriores y reforzar la autosuficiencia funcional del municipio**, avanzando hacia un modelo territorial más eficiente y sostenible, sin generar una centralidad supramunicipal ni alterar el modelo territorial definido por el planeamiento general vigente.

Adicionalmente, esta actuación propuesta incorpora un **retorno público tangible y evaluable**, tanto desde el punto de vista económico como urbano, ya que la implantación del uso terciario favorecerá la generación de empleo directo e indirecto vinculado a la actividad comercial y de prestación de servicios, ampliando la base económica municipal y reforzando la capacidad recaudatoria asociada a los tributos locales.

Asimismo, la presente Modificación permite prever urbanísticamente las condiciones necesarias para la eventual ejecución de actuaciones de mejora de accesibilidad y conectividad en el entorno inmediato, vinculadas a la posible implantación de una rotonda en la carretera M-217 como elemento de ordenación del tráfico y mejora del acceso al núcleo urbano. A este respecto, el Ayuntamiento de Loeches mantiene conversaciones con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid con el fin de analizar la viabilidad técnica y administrativa de dicha actuación.

Este retorno público se ve reforzado por el régimen de actuación de dotación aplicable, que **garantiza la participación municipal en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, así como por la cualificación del borde urbano** y del acceso al núcleo mediante mejoras en la ordenación y en la funcionalidad del sistema viario. De este modo, la transformación propuesta no solo corrige una disfunción estructural del planeamiento, sino que contribuye a mejorar la calidad urbana, la eficiencia territorial y el interés colectivo del municipio, asegurando que la actuación revierta en beneficio del conjunto de la población.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 204

3. Análisis de alternativas de ordenación

3.1. Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual

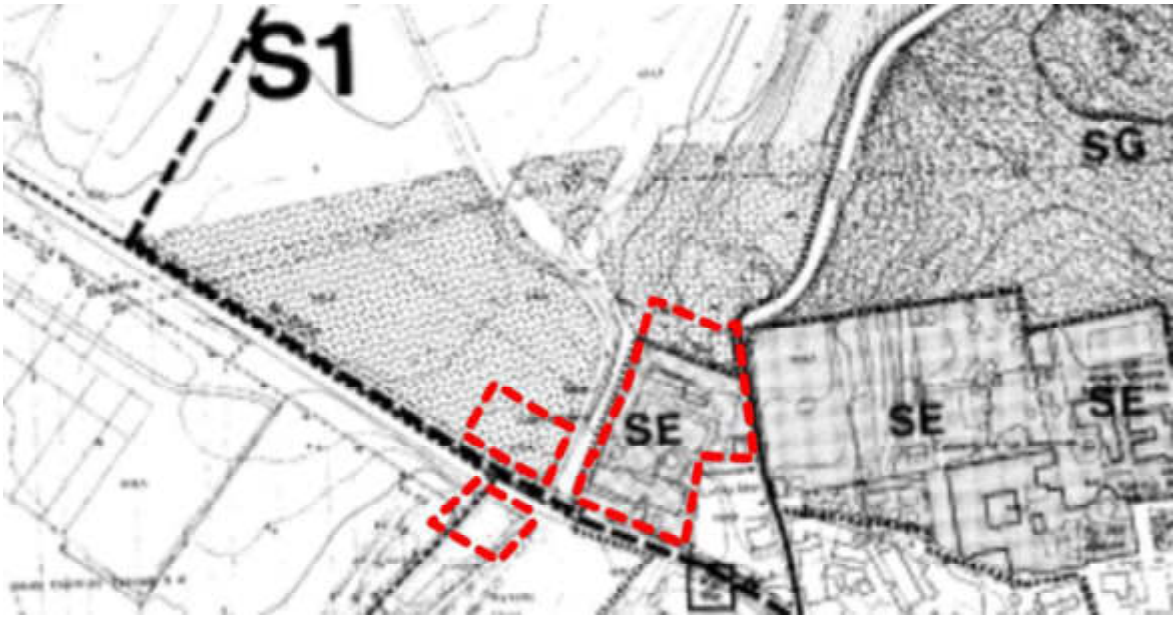
La alternativa 0 consiste en mantener íntegramente las determinaciones de las Normas Subsidiarias, conservando la calificación del solar como “dotación existente pública” integrada en el sistema estructurante, así como la franja de terreno como espacio libre.

Desde el punto de vista material, esta opción supone perpetuar la situación actual del ámbito, caracterizada por la existencia de un conjunto edificatorio preexistente y actualmente sin actividad, históricamente destinado a uso terciario en su clase de restauración (complejo restaurante-piscina), sin que haya existido implantación efectiva de uso dotacional público.

En este sentido, la calificación como “dotación existente pública” no responde a una realidad jurídica ni física consolidada, sino que deriva de una inexactitud del planeamiento antecedente, dado que el suelo nunca ha sido obtenido ni destinado al uso público conforme a los mecanismos propios de ejecución del planeamiento, ni existe interés por parte de la Administración local en proceder a su obtención, ni resulta coherente con su uso histórico y configuración material. Esta contradicción entre planeamiento y realidad genera, además, un escenario de inseguridad jurídica, al mantener una determinación estructurante formalmente vigente pero materialmente inejecutable, dificultando la correcta interpretación del régimen aplicable y condicionando de forma improcedente el destino urbanístico del suelo.

En consecuencia, esta alternativa no permite corregir la discordancia entre la ordenación vigente y la situación jurídico-registral de la titularidad del suelo, perpetuando una determinación estructurante carente de viabilidad y bloqueando la ordenación efectiva del ámbito y su adecuada integración funcional en el tejido urbano. Asimismo, desaprovecha la oportunidad de regeneración urbana en un emplazamiento plenamente urbanizado, dotado de servicios y estratégicamente situado en el acceso al núcleo.

Por todo ello, aunque formalmente viable como escenario de no intervención, la alternativa 0 no resulta adecuada desde el punto de vista urbanístico, funcional ni territorial, al mantener una ordenación desajustada, generadora de inseguridad jurídica y sin capacidad para resolver las disfunciones urbanas existentes.



Alternativa 0, mantenimiento de la situación actual. Fuente: NNSS 1997

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 204

3.2. Alternativa 1

Esta alternativa parte de la posibilidad de mantener la integración formal del solar dentro del sistema dotacional privado y, por tanto, no computable como red pública a efectos de estándar ni configurable como estructurante, introduciendo únicamente una flexibilización del régimen de usos complementarios que permitiera la implantación de diversas actividades terciarias a partir de una nueva ordenanza específica y sin alterar sustancialmente la edificabilidad actualmente atribuida.

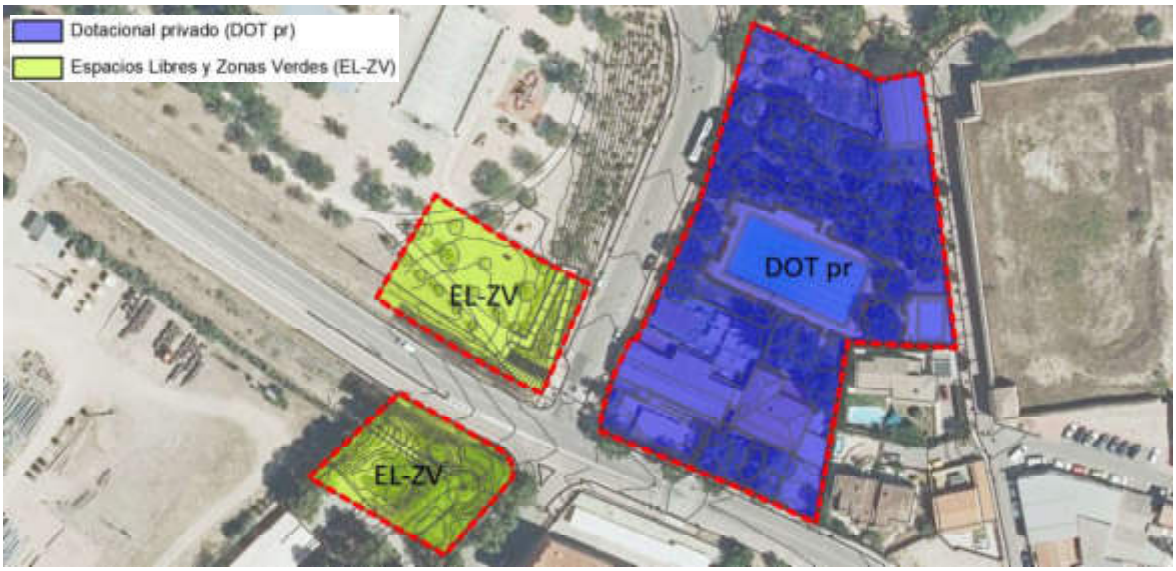
Desde el punto de vista urbanístico, esta opción permitiría conservar la calificación vinculada a la prestación de servicios dentro del sistema dotacional, limitando la intervención a una adaptación del régimen de compatibilidades que se circunscribiría a habilitar actividades comerciales u hosteleras vinculadas al interés colectivo bajo los parámetros edificatorios vigentes, sin modificar la intensidad ni redefinir el marco normativo aplicable al solar.

No obstante, el mantenimiento de la edificabilidad actual (inferior a la necesaria para garantizar la viabilidad de un formato comercial intermedio) supondría una limitación relevante desde el punto de vista funcional. La restricción volumétrica impediría alcanzar superficies construidas compatibles con establecimientos asimilables a galerías o centros comerciales conforme a las Normas Urbanísticas, reduciendo la actuación a un formato de pequeña escala equiparable al comercio de proximidad ya existente en el municipio, sin capacidad efectiva para diversificar la oferta ni reforzar la estructura económica local.

Asimismo, esta alternativa podría contemplar la adaptación del régimen de usos de las zonas verdes colindantes a fin de posibilitar técnicamente la futura mejora de la conexión viaria con la carretera M-217 y su adecuada articulación con el viario urbano. Sin embargo, la ausencia de una ordenación integral específica limitaría el alcance de dicha intervención y la capacidad de cualificación del borde urbano.

Desde la perspectiva jurídica, la alternativa mantendría una cierta indefinición en el régimen del suelo, al conservar su adscripción formal al sistema dotacional, pero sin una integración efectiva en el mismo ni una redefinición clara de su función, permitiendo implantaciones complementarias que podrían perpetuar la disociación entre calificación formal y realidad funcional consolidada.

En consecuencia, aun siendo técnicamente viable, esta alternativa se considera menos adecuada al no dar respuesta completa a los objetivos de racionalidad territorial, coherencia jurídica, viabilidad funcional y mejora cualitativa del borde urbano.



Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 204

3.3. Alternativa 2: ordenación propuesta

La alternativa propuesta consiste en la revisión de la calificación urbanística del solar actualmente clasificado como “dotación pública existente” e integrado en el sistema estructurante municipal, para su sustitución por un uso terciario comercial en sus clases de comercio, hostelero y centros de reunión, definido en su correspondiente ordenanza, permitiendo incluso el uso dotacional.

Esta alternativa se fundamenta en la constatación de que la reserva dotacional vigente se apoya en una premisa material inexacta de la Revisión de las Normas Subsidiarias, al presuponer la existencia de una dotación pública consolidada que nunca llegó a materializarse en términos jurídicos ni funcionales. El solar no ha sido objeto de obtención ni de integración efectiva en la red pública municipal y la eventual función que podría haber justificado su mantenimiento se encuentra actualmente cubierta por instalaciones públicas consolidadas. La supresión de dicha previsión no implica merma del estándar dotacional ni incumplimiento de los mínimos establecidos en la legislación urbanística.

La propuesta contempla la asignación de una intensidad edificatoria adecuada para la implantación de un formato terciario intermedio, compatible con la escala poblacional del municipio y con su posición dentro del sistema territorial comarcal. La ordenación prevista incorpora condiciones de integración volumétrica, tratamiento paisajístico y disposición de espacios libres que permiten cualificar el borde urbano y reforzar la imagen del acceso al núcleo municipal. Asimismo, se procede a la adaptación de las determinaciones relativas al régimen de usos de las zonas verdes colindantes, con el fin de posibilitar técnicamente la mejora de la futura conexión viaria con la carretera M-217 y su adecuada articulación con el viario urbano existente, garantizando la funcionalidad y continuidad de los itinerarios rodados, peatonales y ciclistas.

Es destacable señalar que la alternativa se encuadra en el régimen jurídico de las actuaciones de dotación, con la determinación de las cesiones y deberes urbanísticos derivados del incremento de edificabilidad y del cambio de uso, garantizando la participación municipal en las plusvalías generadas y el mantenimiento del equilibrio del sistema de redes públicas.

Desde la perspectiva territorial y funcional, la implantación del uso terciario permite atender una carencia identificada en la estructura comercial municipal, mejorar la capacidad de retención de gasto y reducir desplazamientos hacia centralidades externas, sin generar una nueva centralidad de escala supramunicipal ni alterar el modelo territorial vigente. La actuación actúa, además, como elemento de activación urbana y se enmarca en una lógica de retorno público tangible y evaluable, tanto en prestación de servicios como de cualificación del espacio urbano.

Alternativa 2, la seleccionada: ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 204

3.4. Valoración comparada de alternativas

La evaluación de las alternativas planteadas se realiza atendiendo a criterios urbanísticos vinculados a la coherencia del planeamiento, la seguridad jurídica, la funcionalidad territorial, la sostenibilidad urbana, el mantenimiento del estándar dotacional y la adecuación al interés general.

- Coherencia con la realidad jurídica y funcional del suelo.
  - Alternativa 0: mantiene la calificación como "dotación existente pública" integrada en el sistema estructurante, pese a que el suelo no ha sido obtenido ni incorporado al dominio público ni ha desarrollado función dotacional efectiva. Supone perpetuar una determinación basada en una premisa fáctica inexacta, manteniendo una contradicción entre planeamiento y realidad jurídico-registral.
  - Alternativa 1: procede a la calificación como dotación privada admitiendo usos terciarios complementarios en coherencia con la realidad existente.
  - Alternativa 2: acomete la revisión expresa de la calificación urbanística hacia un uso terciario, adecuando la ordenación a la realidad patrimonial y funcional consolidada, eliminando la discordancia histórica y restableciendo la coherencia interna del planeamiento.

  Valoración: Desde el principio de adecuación de la ordenación a la realidad territorial, la alternativa 1 y 2 son las únicas que corrigen de manera integral la inexactitud del planeamiento antecedente conforme a la realidad funcional y jurídico-registral.

- Seguridad jurídica y claridad normativa.
  - Alternativa 0: genera una situación de inseguridad jurídica al mantener una determinación estructurante formalmente vigente pero materialmente inejecutable, dificultando la interpretación del régimen aplicable y condicionando indebidamente el ejercicio de facultades urbanísticas.
  - Alternativa 1: introduce un cierto grado de flexibilidad en la asignación de usos complementarios orientados a la prestación de servicios, a través de la incorporación de una ordenanza específica de dotacional privado.
  - Alternativa 2: incorpora una ordenanza específica de "Terciario Comercial", definiendo de forma expresa el régimen de usos, condiciones de implantación, parámetros edificatorios y criterios de integración, reforzando la precisión normativa y reduciendo la discrecionalidad interpretativa.

  Valoración: Las alternativas 1 y 2 garantizan mayor certeza jurídica, previsibilidad en la gestión y correcta aplicación del régimen urbanístico.

- Mantenimiento del estándar dotacional y del modelo territorial.
  - Alternativa 0: conserva formalmente la reserva dotacional, pero mantiene una previsión no ejecutada ni funcionalmente efectiva por lo que no aporta una mejora real al sistema de redes públicas.
  - Alternativa 1: complementa funcionalmente las redes públicas al configurarse como equipamiento de titularidad privada; sin embargo, no es computable como red pública a efectos de estándar y tampoco contribuye a optimizar ni a racionalizar la estructura existente de redes públicas.
  - Alternativa 2: suprime una reserva no obtenida ni funcionalmente imprescindible, sin comprometer la suficiencia dotacional municipal ya que no se reducen las ratios por debajo de los mínimos legales ni se altera el equilibrio global del sistema de redes públicas.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 204

Valoración: Desde la perspectiva funcional y de prestación de servicios, la alternativa 1, al configurarse como dotacional privado complementario, podría ofrecer una respuesta más directamente vinculada a necesidades dotacionales en sentido amplio. Por su parte, la alternativa 2 se orienta específicamente a la implantación de un uso terciario destinado al suministro y prestación de servicios reforzando la autosuficiencia municipal, así como contempla la posible coexistencia con el uso dotacional privado introduciendo un mayor grado de flexibilidad funcional.

En ambos supuestos, no se produce menoscabo del estándar dotacional ni alteración del modelo territorial definido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, manteniéndose la suficiencia de redes públicas y el equilibrio estructural del sistema urbanístico municipal.

- Viabilidad funcional y adecuación a la estructura económica municipal.
  - Alternativa 0: no habilita ningún escenario de activación funcional del ámbito, perpetuando una situación de infrautilización en un enclave estratégico.
  - Alternativa 1: permite la implantación de usos dotacionales y terciarios de iniciativa privada; no obstante, la edificabilidad vigente resulta insuficiente para consolidar un formato funcionalmente viable, limitando la intervención a actividades de pequeña dimensión, sin capacidad de generar un efecto estructurador sobre la dinámica económica local ni de activar de manera significativa el ámbito.
  - Alternativa 2: asigna una intensidad edificatoria proporcionada que permite la implantación de usos terciarios y dotacionales privados de escala municipal, compatible con la población y sin generar centralidad supramunicipal. Mejora la autosuficiencia comercial y refuerza la estructura económica local.

  Valoración: La alternativa 2 es la única que asegura viabilidad económica y funcional real del ámbito.

- Integración urbana y cualificación del borde.
  - Alternativa 0: mantiene un ámbito degradado funcionalmente, sin intervención estructuradora ni mejora del acceso al núcleo urbano.
  - Alternativa 1: posibilita la implantación de actividades que podrían contribuir a la activación parcial del ámbito y a su integración funcional en el entorno inmediato generando cierta mejora en la percepción urbana del acceso.
  - Alternativa 2: incorpora una ordenación completa, con criterios de integración volumétrica, tratamiento paisajístico y mejora de la conexión viaria, cualificando el acceso al municipio y reforzando la imagen urbana.

  Valoración: tanto las alternativas 1 y 2 presentan mayor capacidad de regeneración urbana y mejora territorial al optimizar su posición estratégica como acceso al núcleo.

- Contribución al interés general.
  - Alternativa 0: no aporta mejora funcional ni económica, ni optimiza el uso del suelo urbano consolidado.
  - Alternativa 1: aporta una mejora dotacional privada generadora de actividad local.
  - Alternativa 2: favorece la retención de gasto comercial, reduce desplazamientos obligados hacia otros municipios, genera retorno público mediante el régimen de actuaciones de dotación y optimiza la utilización de suelo urbano consolidado ya servido por infraestructuras.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 204

Valoración: La alternativa 2 se alinea con los principios de desarrollo urbano sostenible, eficiencia en el uso del suelo y mejora de la calidad de vida urbana.

Del análisis comparado efectuado se desprende que la alternativa 2 constituye la opción más adecuada desde una perspectiva urbanística integral. Frente al mantenimiento de una determinación estructurante basada en una premisa material inexacto (alternativa 0) y frente a una solución intermedia que no garantizaría la viabilidad funcional suficiente (alternativa 1), la alternativa seleccionada corrige la discordancia entre planeamiento y realidad jurídica, refuerza la seguridad normativa, mantiene la suficiencia dotacional sin reducción de estándares y asegura una activación efectiva del ámbito.

Asimismo, permite una ordenación coherente del borde urbano, mejora la estructura económica municipal sin generar desequilibrios territoriales y se encuadra adecuadamente en el régimen jurídico de las actuaciones de dotación, garantizando el retorno público correspondiente.

En consecuencia, la alternativa 2 responde de forma proporcionada y justificada a los principios de racionalidad territorial, eficiencia en el uso del suelo y adecuada satisfacción del interés general, resultando la solución más coherente con el modelo urbano definido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 204

4. Descripción y justificación de la ordenación propuesta

4.1. Descripción de la ordenación propuesta

4.1.1. Determinaciones de ordenación

La ordenación propuesta se articula en torno a cuatro líneas fundamentales de actuación que estructuran el alcance y contenido de la presente Modificación:

- La revisión y corrección de la calificación de "dotación existente pública" propia del sistema estructurante, a fin de adecuar la ordenación a la realidad jurídica y funcional consolidada del solar, eliminando una determinación basada en una premisa material no ejecutada y restableciendo la coherencia interna del planeamiento.
- La definición de una ordenanza específica de "Terciario Comercial" (Ordenanza 8), mediante la cual se regulan de forma pormenorizada los parámetros urbanísticos aplicables al uso previsto, incluyendo condiciones de parcelación, aprovechamiento, usos, estéticas y ambientales adaptados a su naturaleza arquitectónica.
- La incorporación, dentro del régimen de usos del "Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes" (Ordenanza 6), de la compatibilidad del uso de red viaria, destinada a posibilitar la implantación de elementos dirigidos a la mejora de las infraestructuras viarias existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano en el ámbito señalado.
- La adecuación de las condiciones de desarrollo del Sector 2 de suelo urbanizable delimitado por el planeamiento general vigente, en lo relativo al régimen de usos y compatibilidades de los espacios libres y zonas verdes, con el fin de garantizar la coherencia funcional futura y adecuada articulación con el viario urbano existente de acceso al núcleo.

Asimismo, la ordenación propuesta se encuadra en el régimen jurídico de las actuaciones de dotación previsto en la legislación urbanística vigente, en la medida en que comporta un incremento de edificabilidad y un cambio de uso sobre suelo urbano consolidado. En consecuencia, la Modificación determina las correspondientes cesiones y deberes urbanísticos derivados de dicho incremento, garantizando la participación municipal en las plusvalías generadas y el mantenimiento del equilibrio del sistema de redes públicas, sin menoscabo de los estándares dotacionales exigibles.

4.1.1.1. Determinaciones estructurantes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, son determinaciones estructurantes:

> *"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*
>
> *(…)*
>
> *2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*
>
> *a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
>
> *b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
>
> *c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 204

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

(…)".

La presente Modificación afecta a suelo urbano consolidado en lo que respecta al ámbito actualmente conocido como "Complejo Lucky Star", calificado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, en adelante NNSS, como "dotación existente pública", así como a suelo urbanizable sectorizado en relación con los espacios libres situados en los bordes de la M-217, sin que en ningún caso se altere la clasificación ni la categoría del suelo.

La intervención se orienta a la corrección de la definición de un elemento del sistema estructurante calificado como dotación pública, adecuándolo a su realidad jurídico-registral y funcional. Dado que el citado solar no ha sido objeto de obtención ni incorporado al dominio público, ni ha llegado a integrarse efectivamente en la red municipal dotacional, la presente Modificación no comporta una redefinición global de la estructura de Redes Públicas ni una alteración del modelo territorial básico establecido por las NNSS.

Este planteamiento se incardina en la potestad de modificación del planeamiento general y encuentra encaje en el artículo 42.1 de la LSCM, que dispone:

"Artículo 42. Contenido sustantivo.

1. El Plan General establecerá sobre la totalidad del término municipal todas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el capítulo II de este Título, para lo cual cumplirán las siguientes precisiones:

a) La totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.

(…)".

Por tanto, la Modificación no altera la adscripción general del suelo municipal ni la estructura global de Redes Públicas, sino que ajusta una determinación concreta cuya materialización no se produjo, manteniéndose en todo caso la coherencia del sistema estructurante y la suficiencia dotacional acreditada en la presente Memoria.

Esta condición queda expresamente reflejada en el plano "*PO-1. Calificación y Ordenación*", donde se recoge la ordenación resultante conforme a los criterios expuestos.

Por otro lado, en aplicación del artículo 42.5.d) de la LSCM se dispone:

"Artículo 42. Contenido sustantivo.

(…)

5. En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

d) Salvo cuando se establezca directamente la ordenación pormenorizada, podrán establecerse, también con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente Plan Parcial.

(…)".

En virtud de este precepto, la Modificación introduce determinaciones de carácter estructurante que se incorpora a la ficha del sector 2 delimitado por las NNSS, estableciendo condiciones específicas respecto al régimen de usos del Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes vinculantes sobre las ordenanzas particulares que se redacten. En particular, se prevé la compatibilidad funcional en los márgenes de la M-217 para la implantación de elementos

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 204

pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano, siempre que se justifique su necesidad funcional y se garantice la preservación del destino dotacional del suelo, sin pérdida sustancial de superficie efectiva de espacio libre público.

Estas condiciones estructurales relativas al régimen de usos del Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes se contienen expresamente en el "*Bloque III. Documentación Normativa*" del presente documento, integrándose en el marco de las determinaciones estructurantes según la ficha del sector 2 del planeamiento vigente.

4.1.1.2. Determinaciones pormenorizadas

Según lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM, el planeamiento general y, por extensión, su modificación tiene la potestad de establecer la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano:

> *"Artículo 42. Contenido sustantivo.*
>
> *(…)*
>
> *6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:*
>
> > *(…)*
> >
> > *e) <u>La totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones</u>, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. (…)".*

En desarrollo de lo anterior, el artículo 35.4 de la LSCM establece:

> *"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*
>
> *(…)*
>
> *4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*
>
> > *a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
> >
> > *b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
> >
> > *c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
> >
> > *d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
> >
> > *e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.*
> >
> > *f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 204

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

(…)".

De conformidad con los preceptos transcritos, la regulación específica de un uso pormenorizado, así como la definición de sus condiciones de implantación, edificabilidad, parámetros volumétricos y régimen de compatibilidades, constituye una determinación pormenorizada en los términos del artículo 35.4, en particular en sus letras b) y d), al regular las condiciones de ejecución sobre las parcelas y el régimen normativo de usos.

Las NNSS vigentes no contemplan una ordenanza específica destinada al uso terciario comercial, sino que este se introduce y regula de manera indirecta a través del régimen de usos complementarios previsto en otras ordenanzas, fundamentalmente en ámbitos de carácter industrial o residencial. En consecuencia, la implantación de actividades terciarias queda subordinada a parámetros edificatorios y condiciones urbanísticas diseñadas para tipologías distintas, lo que limita su adecuada ordenación y dificulta la implantación de formatos comerciales de escala intermedia conforme a criterios propios de esta categoría de uso.

La creación de una ordenanza específica de "Terciario Comercial" (TC) en sus clases de comercio, hostelero y centros de reunión, se incardina, por tanto, en el ámbito propio de las determinaciones pormenorizadas que el artículo 42.6.e), en relación con el artículo 35.4 de la LSCM, atribuye al planeamiento general. Con ello se dota al instrumento urbanístico de mayor precisión normativa y seguridad jurídica, estableciendo un marco regulador propio que define de manera coherente los parámetros de aprovechamiento, integración urbana y régimen de usos complementarios, adecuados a la naturaleza funcional y arquitectónica de esta actividad, sin alterar las determinaciones estructurantes del modelo territorial vigente.

Esta ordenanza particular se estructura en los siguientes apartados:

Ordenanza NNSS	Modificación propuesta	
-	TC	1. Ámbito de aplicación 2. Tipología de la edificación 3. Parcela mínima y condiciones de parcelación 4. Alineaciones y retranqueos 5. Condiciones de aprovechamiento 6. Condiciones de usos 7. Condiciones estéticas y ambientales 8. Condiciones de seguridad en caso de incendio, de utilización y accesibilidad

Cuadro resumen de ordenanza 8 "Terciario Comercial". Fuente: elaboración propia

Las condiciones específicas de la ordenanza 8 "Terciario Comercial" (TC) quedan contenidas en el "*Bloque III. Documentación Normativa*" del presente documento, quedando asimismo grafiada su aplicación en el plano "*PO-1. Calificación y Ordenación*".

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1, que remite las condiciones particulares de las zonas dotacionales y de espacios libres públicos a las ordenanzas de las Normas Subsidiarias, y en el artículo 42.6.e) de la LSCM, el presente instrumento de planeamiento introduce una condición específica en el régimen de usos de la Ordenanza 6 "Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes".

Dicha condición será aplicable en una franja máxima de 30 metros de anchura, medida desde la linde colindante con la carretera M-217, exclusivamente en el ámbito señalado en la presente Modificación, admitiéndose en dicha franja, con carácter compatible, la implantación de elementos

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 204

pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano.

Estas actuaciones podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico, debiendo justificarse su necesidad funcional y se garantizarse:

- El mantenimiento del estándar dotacional de espacios libres exigible conforme a la legislación urbanística vigente.
- La preservación del carácter y funcionalidad predominante del sistema de espacios libres.
- La adecuada integración paisajística de la actuación.
- La continuidad y seguridad de los itinerarios rodados, ciclistas y peatonales.

En ningún caso estas actuaciones podrán suponer la desnaturalización del destino dotacional del suelo ni la pérdida sustancial de superficie efectiva de espacio libre público.

Esta ordenanza particular incorpora el siguiente apartado:

Ordenanza NNSS	Modificación propuesta
Ordenanza 6 1. Ámbito 2. Grados 3. Edificaciones e instalaciones permitidas 4. Condiciones de uso: - Uso compatible dotacional deportivo al aire libre. 5. Condiciones especiales	Ordenanza 6 (…) 4. Condiciones de uso: - Uso compatible dotacional deportivo al aire libre. - Uso compatible de red viaria. (…)

Cuadro resumen de ordenanza 6 "Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes". Fuente: elaboración propia

Estas condiciones de uso de la ordenanza 6 quedan contenidas en el "*Bloque III. Documentación Normativa*" del presente documento.

4.1.2. Comparativa del planeamiento vigente y de la Modificación

Se procede a realizar una comparativa de las determinaciones incorporadas por la presente Modificación en relación con las establecidas en el planeamiento vigente, con el objeto de identificar y justificar las variaciones introducidas, así como su incidencia en el régimen urbanístico aplicable al ámbito.

PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS 1997				
Referencia catastral	Ordenanza	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²c)	Régimen de usos
4914027VK6741S	Ordenanza 4: Dotaciones, Equipamientos y Servicios	5.685,07	4.548,06	Usos autorizados: dotación pública y privada; garaje aparcamiento
	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 1	740,00	0,00	s/ PP sector 1
4710617VK6741S	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 1	1.404,06	0,00	s/ PP sector 1
4606443VK6740N	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 2	1.135,61	0,00	s/ PP sector 2
		8.964,74	**4.548,06**	

Determinaciones del planeamiento vigente. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 204

MODIFICACIÓN PROPUESTA				
Referencia catastral	Ordenanza	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²c)	Régimen de usos
4914027VK6741S	Ordenanza 8: Terciario Comercial (TC)	6.425,07	4.818,80	Uso característico: terciario comercial clase comercio, hostelero y centros de reunión; dotacional en todas sus clases. Usos complementarios: terciario oficinas; industrial, clase industria ordinaria y almacenamiento; garaje aparcamiento.
4710617VK6741S	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 1	1.404,06	0,00	Usos complementarios: red viaria destinado a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos. Podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico
4606443VK6740N	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 2	1.135,61	0,00	
		8.964,74	**4.818,80**	

Determinaciones de la Modificación propuesta. Fuente: Elaboración propia

Calificación del planeamiento vigente (izquierda) y Modificación propuesta (derecha). Fuente: Elaboración propia

4.2. Descripción de las infraestructuras propuestas

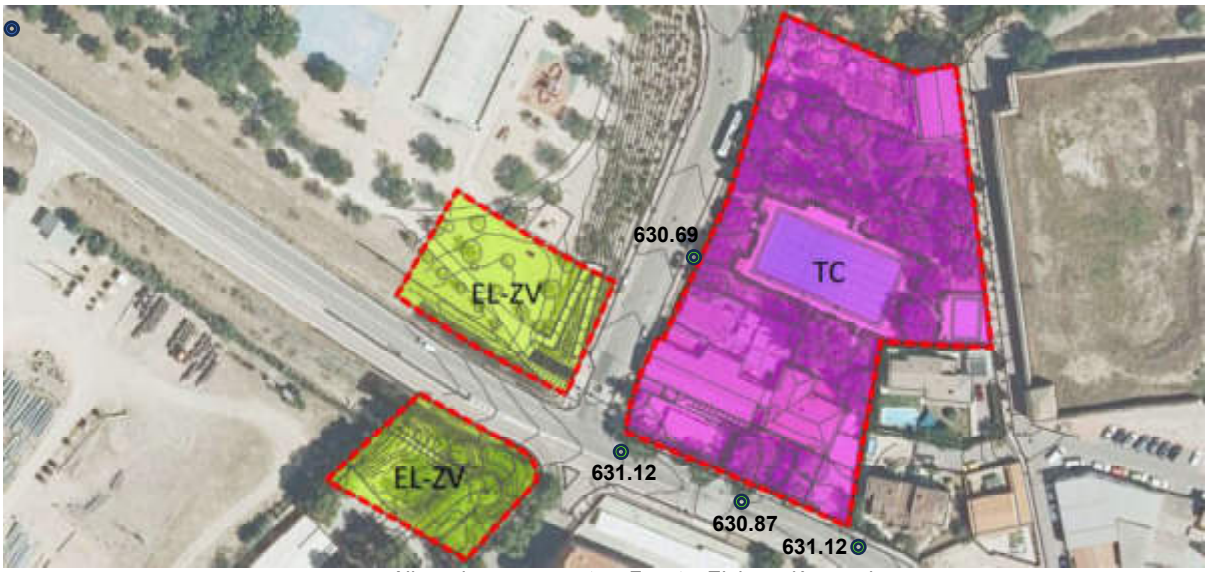
La definición y adecuación de las infraestructuras urbanas necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del ámbito (incluyendo las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas) se fundamentan en el aprovechamiento de las infraestructuras existentes en el entorno. Estas se complementan mediante actuaciones puntuales que permiten dar servicio a las parcelas previstas, minimizando las afecciones y optimizando la eficiencia global de las redes.

En todos los casos, las propuestas se ajustan a la normativa vigente y a los criterios técnicos de las compañías suministradoras, garantizando su viabilidad técnica y su adecuada integración en los sistemas generales y locales existentes.

4.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes del ámbito respecto del viario público son las existentes, según se reflejan en el plano "*PO-1. Calificación y ordenación*".

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 204

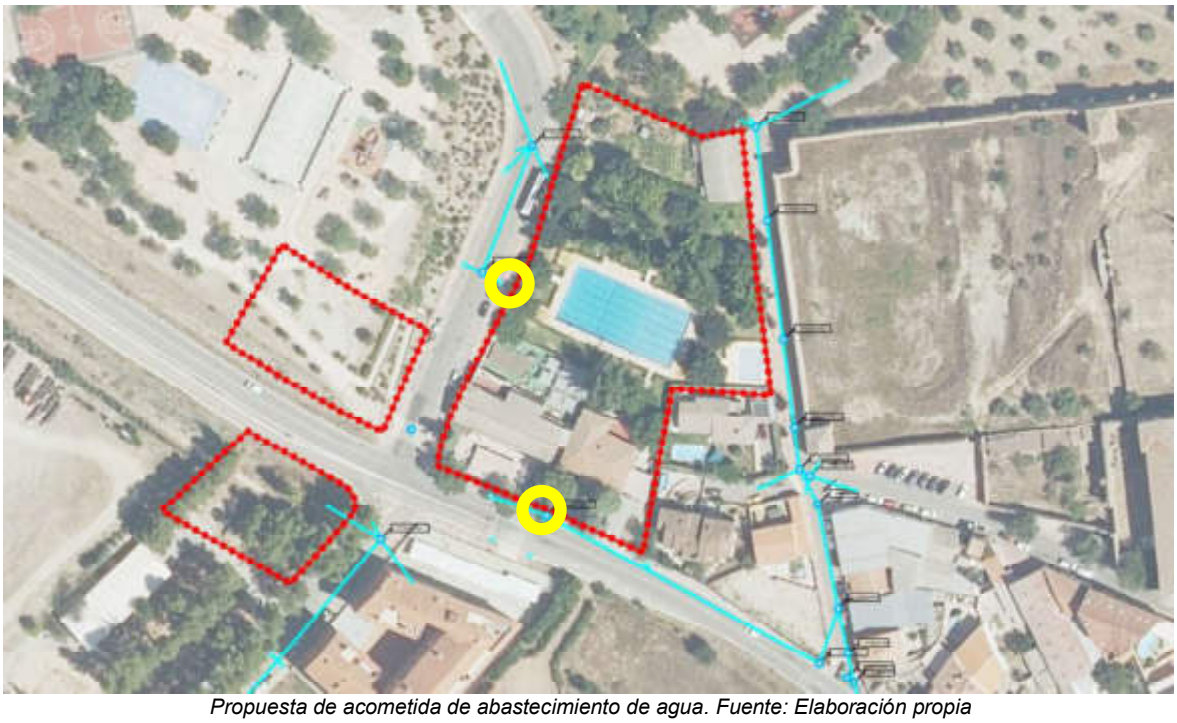


Alineaciones y rasantes. Fuente: Elaboración propia

4.2.2. Red de saneamiento

Dado que la red de saneamiento del ámbito es de tipo unitaria, las aguas residuales y las aguas pluviales de la parcela verterán en una misma red. No obstante, las acometidas del solar se proyectan de tipo separativo, de modo que las aguas residuales y pluviales se recogerán de forma independiente. Ambas acometidas dispondrán de un diámetro nominal DN 250.

En cuanto a su conexión, la red de pluviales se enlazará en la c/ Roma, mientras que la red de residuales se conectará en la avda./ de la Constitución.



Propuesta de acometida de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 204

4.2.3. Red de distribución de agua

Las acometidas a la red de abastecimiento se prevén preferentemente en la avda./ de la Constitución, aprovechando la proximidad de la red existente en dicho vial.

La ubicación concreta de las acometidas se definirá en el correspondiente proyecto de edificación. No obstante, en el presente documento se establece una disposición orientativa de las mismas en la que se señalan los puntos previstos de conexión a la red existente.

Propuesta de acometida de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia

4.2.4. Red de energía eléctrica

Se propone la extensión de la red de media tensión existente desde el trazado más próximo, situado en el borde viario del solar, discurriendo preferentemente por suelo público y en paralelo a la alineación de la calle, hasta un nuevo centro de transformación a ubicar en el interior del solar o adosado a uno de sus linderos, en una posición accesible desde la vía pública para su mantenimiento y explotación.

Esta solución permite:

- Minimizar la longitud de las nuevas canalizaciones,
- Evitar afecciones innecesarias a parcelas colindantes,
- Dotar a la parcela de una infraestructura eléctrica adecuada para un uso terciario, cuya demanda prevista será superior a la de un uso residencial convencional.

Dado el carácter terciario de la parcela, resulta recomendable prever un centro de transformación propio, cuya necesidad concreta deberá justificarse en función de la potencia demandada y de las condiciones establecidas por la compañía suministradora.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 204

Propuesta de CGP. Fuente: Elaboración propia

4.2.5. Red de telecomunicaciones

El solar de uso terciario previsto se conectará a la red de telecomunicaciones existente mediante derivación desde la canalización subterránea de Telefónica que discurre por el viario perimetral.

La conexión se realizará desde la arqueta existente situada en el cruce viario entre la c/ Roma y la avda./ de la Constitución, mediante la ejecución de una nueva canalización subterránea que discurrirá por suelo público hasta alcanzar el límite del solar, donde se dispondrá la correspondiente arqueta de entrada.

Propuesta de arqueta de telecomunicaciones. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 204

4.2.6. Red de gas

Dado que el solar dispone de acometida de gas existente en su frente oeste, se propone mantener la acometida actual de polietileno de diámetro 32 mm (PE 32), situada en la c/ Roma, garantizando así el suministro a la parcela sin necesidad de nuevas extensiones de la red.

La solución adoptada permite aprovechar la infraestructura existente, minimizando las actuaciones necesarias y asegurando la continuidad del servicio, de acuerdo con las condiciones de la red actual y los criterios de la compañía suministradora.

Propuesta de acometida de gas. Fuente: Elaboración propia

4.2.7. Red de alumbrado público

Se plantea mantener la red de alumbrado público existente en su totalidad, dado su buen estado de conservación. Asimismo, las luminarias disponen de tecnología LED, por lo que se prevé su aprovechamiento.

4.3. Justificación de que la presente Modificación no supone una Revisión de las Normas Subsidiarias

El artículo 67.1 de la LSCM establece que cualquier alteración de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística debe realizarse por la misma clase de plan y siguiendo el mismo procedimiento previsto para su aprobación. En este marco, el artículo 68 delimita los supuestos en los que una alteración del planeamiento general tiene la consideración de revisión, configurándola como el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento cuando:

> *"Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.*
>
> *1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.*
>
> *2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.*
>
> *3. El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 204

introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

(…)

6. Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general".

Por su parte, el artículo 69 precisa que:

"Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, en cuyo caso no requerirán de otro instrumento de planeamiento general.

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana".

En el presente supuesto, las determinaciones introducidas por este documento sobre las NNSS del término municipal de Loeches no suponen una revisión en los términos del artículo 68 dado que:

- No comporta la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal ni a la estructura general y orgánica del modelo territorial adoptado, quedando exento de la situación prevista en el artículo 68.1 de la LSCM.
- No introduce un cambio de criterio en el modelo territorial adoptado, sino que se limita a una corrección puntual, ajustando la ordenación a la realidad jurídica existente mediante la recalificación urbanística de una dotación pública integrada en el sistema estructural del municipio que no ha sido objeto de obtención efectiva, ni consta intención de proceder a su adquisición o ejecución, por lo que no se acoge a lo previsto en el artículo 68.3 de la LSCM.
- No cambia la clasificación del suelo contemplado en las NNSS vigentes y por ende no existe incremento superior al ya previsto, por lo que no es de aplicación el artículo 68.6 de la LSCM.
- La superficie afectada equivale a 8.964,74 m²s lo que representa el 0,02% del término municipal, el 0,45% del total del suelo urbano y el 0,11% del suelo urbanizable previsto por las NNSS. Asimismo, no comporta incremento alguno de la superficie urbanizada, al tratarse de suelo ya previsto y ordenado por las NNSS en vigor, sin alteración de su clasificación ni ampliación del perímetro urbano existente.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 204

Además, es destacable que:

- No desafecta suelos destinados a redes públicas ya obtenidas, ni descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a protección pública, ni cambia el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

En consecuencia, al no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 68 de la LSCM, la alteración debe tramitarse como modificación del planeamiento general conforme a lo dispuesto en el artículo 69, al tratarse de una alteración del contenido de las NNSS no subsumible en los supuestos determinantes de revisión.

4.4. Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial

4.4.1. Legislación ambiental

La Evaluación Ambiental Estratégica constituye una herramienta esencial para asegurar que los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como los planes generales y sus modificaciones, integren adecuadamente los aspectos ambientales desde su concepción.

La evaluación ambiental de planes y programas en la Comunidad de Madrid, que ya se contemplaba en la Ley 2/2002, se ha visto modificada por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en la que se remite a la aplicación de la normativa básica estatal, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en la materia, es decir, a la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante LEA.

En el marco legal de aplicación que se ha citado, en relación con el planeamiento urbanístico, la Ley 4/2014 contempla, entre otras, las siguientes particularidades:

"Disposición transitoria primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental.

(…)

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.

En estos supuestos, la documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador. La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien, que no tiene efectos significativos

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 204

sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico.

(…)"

A tal instancia cabe señalar la redacción del artículo 6 de la LEA:

"Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior".

La alteración de cualquier instrumento de planeamiento tiene la capacidad de generar impactos en los sistemas naturales y sociales existentes en lo que afecta a la estructura territorial, la clasificación y calificación del suelo o los parámetros urbanísticos que rigen la ordenación de futuras actuaciones de urbanización y edificación, lo que justifica la necesidad de aplicar el principio de prevención y de realizar un análisis ambiental sistemático.

En este contexto, se evidencia la necesidad de someter la presente Modificación de planeamiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con la legislación vigente y los principios de sostenibilidad urbana. Bajo estas premisas, se considera que la Modificación:

- No supone la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal ni a la estructura general y orgánica del modelo territorial adoptado.
- No comporta una incidencia significativa sobre el medio ambiente, al no implicar afección sobre nuevas zonas con valores ambientales ni incorporar transformaciones territoriales susceptibles de generar impactos relevantes.
- Se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, ya sea por su clasificación directa como tal en las NNSS vigentes, o bien por haber adquirido dicha condición como consecuencia de

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 204

la ejecución y culminación del correspondiente suelo urbanizable, y parcialmente en suelo urbanizable aún sin recepcionar, encontrándose plenamente integrado en la malla urbana y dotado de los servicios urbanísticos exigibles.

- Aplica un régimen de usos que ya admite las NNSS de Loeches correspondiente al uso terciario comercial en su clase comercio y uso de red viaria.
- Es de escaso alcance y entidad ya que supone el 0,02% del término municipal, el 0,45% del total del suelo urbano y el 0,11% del suelo urbanizable previsto por las NNSS.

Por ello, y en base a todo lo anteriormente señalado, pudiera parecer razonable entender la Modificación como una zona de reducida extensión, a nivel municipal, y que por su alcance se trata de una modificación menor, lo que motivaría la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, según el artículo 6.2 de la LEA.

4.4.2. Carreteras

La presente Modificación se encuentra afectada parcialmente por la zona de protección de la carretera M-217, perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad de Madrid, resultándole de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

A efectos de regular el uso y la defensa de las carreteras de su competencia, dicha norma establece el régimen jurídico aplicable a la zona de protección en su artículo 31, cuyo contenido dispone:

"Artículo 31.

1. (…)

2. Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección 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.

3. No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Política Territorial, pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En estas zonas, los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas. Las plantaciones de arbolado estarán sujetas a autorización.

(…)

7. Los propietarios de los terrenos situados en la zona de protección están obligados a conservarlos en condiciones de seguridad y ornato públicos, debiendo ejecutar las obras necesarias para mantenerlos en aquellas condiciones cuando así se ordene por los órganos competentes".

No obstante, cabe señalar que la propia norma contempla una regulación específica para los tramos urbanos. En este sentido, el artículo 35 dispone:

"Artículo 35.

1. (…)

2. En los supuestos de travesías y tramos urbanos, las instalaciones y edificios situados en la zona de protección sobre terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable programado,

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 204

se regirán por las determinaciones contenidos en el planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior".

En relación con lo anterior, la ordenación propuesta, que afecta a suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado, queda sujeta a la previsión contenida en el artículo 35.2, por lo que las condiciones de implantación de las edificaciones y usos se rigen por lo dispuesto en la normativa urbanística del planeamiento.

A tal efecto, la ordenanza específica de "Terciario Comercial" establece expresamente una separación mínima de la edificación respecto de la alineación oficial hacia la carretera M-217 de 15 metros, así como diversas disposiciones relativas al tratamiento de retranqueos que se destinan a espacios libres de edificación, tales como accesos, zonas de tránsito, áreas de aparcamiento o espacios ajardinados, garantizando en todo caso la preservación de las limitaciones establecidas por la normativa de carreteras.

En consecuencia, la presente Modificación resulta compatible con las determinaciones establecidas por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, garantizando el mantenimiento de las zonas de protección y la adecuada preservación de la funcionalidad, seguridad y explotación de la infraestructura viaria.

4.4.3. Servidumbres aeronáuticas

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.

Asimismo, 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 igualmente incluido en el área afectada por las servidumbres aeronáuticas de este aeropuerto civil.

Según los datos topográficos consultados, el ámbito de la Modificación se encuentra entre las cotas 624 y 635 metros sobre el nivel del mar. Por su parte las determinaciones edificatorias de la presente Modificación establecen una altura máxima de 2 plantas y 10 metros al nivel de cornisa. En consecuencia, la cota máxima potencial alcanzable por las edificaciones sería de 645 msnm (635+10) en el punto más desfavorable.

De acuerdo con los planos y parámetros de las servidumbres aeronáuticas aplicables a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, dicha cota resulta sensiblemente inferior al rango altimétrico comprendido entre 860 y 880 msnm correspondiente a la superficie de aproximación frustrada en viraje "VOR", por lo que las alturas edificatorias previstas por la presente Modificación no interfieren con las limitaciones establecidas por dichas servidumbres aeronáuticas.

Asimismo, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, las servidumbres aeronáuticas aplicables al ámbito objeto de la Modificación establecen superficies limitadoras de obstáculos correspondientes, entre otras, al límite de aproximación intermedia VOR 33R con una altitud aproximada de 825 metros, así como al límite de aproximación final ILS 33R con una pendiente de 2º desde la cota de 572 metros. Teniendo en cuenta que la cota máxima potencial alcanzable por las edificaciones previstas en la presente Modificación es de 645 msnm, dicha altura resulta sensiblemente inferior a los niveles altimétricos definidos por las superficies de aproximación del aeropuerto, por lo que las determinaciones edificatorias propuestas no interfieren con las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas aplicables.

En consecuencia, las determinaciones de altura establecidas por la presente Modificación resultan compatibles con el régimen de servidumbres aeronáuticas aplicable, sin perjuicio de la obtención

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 204

de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten preceptivas conforme a la normativa vigente en materia de navegación aérea.

4.4.4. Patrimonio cultural

El ámbito objeto de la presente Modificación de planeamiento no alberga ningún bien individualmente catalogado, pero se integra dentro del entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción, cuya delimitación fue establecida mediante 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 el término municipal de Loeches (Madrid).

En consecuencia, las actuaciones que se desarrollen dentro de dicho entorno de protección quedan sujetas al régimen de tutela previsto por la legislación en materia de patrimonio cultural. A tal efecto, será preceptiva la autorización del organismo competente en materia de patrimonio cultural con carácter previo al otorgamiento de licencias municipales de obras o actuaciones dentro del citado entorno conforme a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como a los criterios específicos de intervención en los entornos de protección de los bienes inmuebles recogidos en el artículo 42 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, debiendo justificarse su cumplimiento en el correspondiente proyecto de edificación.

En este sentido, la ordenanza específica de "Terciario Comercial" incluida en el "*Bloque III. Documentación Normativa*" del presente documento incorpora determinaciones orientadas a garantizar el adecuado tratamiento estético y ambiental de las edificaciones y espacios libres, con el fin de asegurar su correcta integración en el entorno de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

En lo que respecta a las zonas de protección arqueológica, el solar con referencia catastral 4914027VK6741S se encuentra afectado parcialmente por los condicionantes derivados de la presencia de yacimientos de interés arqueológico, concretamente por su inclusión dentro del área de protección B. Esta circunstancia implica su sujeción a la normativa específica de protección del patrimonio arqueológico, así como a la aplicación de las cautelas correspondientes en las intervenciones que puedan afectar al subsuelo y, en su caso, a la obtención de las autorizaciones preceptivas por parte del órgano competente en materia de patrimonio cultural.

A tal efecto, la ordenanza particular de "Terciario Comercial" establece con carácter general una separación mínima de la edificación respecto de la alineación oficial de 3 metros, pudiendo ampliarse en función de las condiciones de implantación del proyecto. En consecuencia, será el proyecto de edificación el que, atendiendo a los retranqueos finalmente adoptados, deba justificar en su caso el cumplimiento de las disposiciones específicas aplicables en materia de protección arqueológica conforme a lo previsto en las NNSS y en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, así como las autorizaciones sectoriales que resulten preceptivas para cualquier intervención que pueda afectar al subsuelo.

4.5. Justificación del régimen urbanístico del suelo. Situación básica del suelo

La legislación estatal, a través del 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, en adelante TRLSyRU, parte de la necesidad de identificar las distintas situaciones en que puede encontrarse el suelo a efectos del ejercicio de las competencias estatales, en particular en lo relativo a la determinación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales, así como en materia de valoración urbanística y responsabilidad patrimonial.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 204

A tal efecto, el TRLSyRU atiende a la realidad fáctica del suelo, esto es, a sus características físicas objetivamente constatables, prescindiendo de expectativas urbanísticas que no deriven del efectivo esfuerzo inversor de su propietario. En este marco, el artículo 21 distingue únicamente dos situaciones básicas del suelo: suelo rural y suelo urbanizado.

"Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente".

En el ámbito autonómico, la LSCM constituye el marco normativo regulador del planeamiento y de la ordenación urbanística. En coherencia con la legislación estatal, el artículo 14 define el suelo urbano como:

"Artículo 14. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 204

b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

Serán también suelo urbano consolidado aquellos solares o parcelas que sean objeto de actuaciones de dotación, aunque requieran de equidistribución de beneficios y cargas.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, aquellos terrenos que sean objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

(…)".

En aplicación de las determinaciones expuestas, el ámbito objeto de la presente Modificación tiene la condición de suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en la LSCM. Dicha clasificación deriva bien de su reconocimiento directo en el planeamiento vigente o bien de haber adquirido tal condición como consecuencia de la completa ejecución del correspondiente instrumento de desarrollo.

En ambos casos, se trata de terrenos plenamente integrados en la malla urbana, que cuentan con la urbanización materializada y con los servicios urbanísticos exigibles por la normativa aplicable, reuniendo las condiciones necesarias para su consideración como solar o susceptible de adquirir tal condición mediante actuaciones accesorias y simultáneas a la edificación.

De la interpretación conjunta de la normativa estatal y autonómica se desprende que el suelo urbano consolidado forma parte de la situación básica de suelo urbanizado a efectos del TRLSyRU y queda sometido al régimen urbanístico específico que la legislación autonómica atribuye a esta categoría, caracterizado por la suficiencia de la urbanización existente y por la no sujeción a actuaciones integrales de transformación, sin perjuicio de los deberes que puedan derivarse de actuaciones de dotación u otras intervenciones puntuales previstas en el planeamiento.

4.6. Justificación de la asignación de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máxima de 0,75 m²c/m²s asignado al solar terciario responde a criterios de adecuación funcional, proporcionalidad territorial y coherencia con la estructura urbana municipal, tomando como referencia los parámetros establecidos en el propio planeamiento vigente para usos terciarios comerciales. En particular, existen precedentes en el planeamiento de desarrollo de las NNSS de intensidades edificatorias en rangos próximos, tales como:

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 204

- 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.

Las edificabilidades previstas en los sectores residenciales del planeamiento urbanístico, aplicadas a las parcelas mínimas establecidas en sus respectivas ordenanzas, determinan en la práctica la implantación de locales comerciales de pequeña escala, con superficies generalmente inferiores a 500 m²c, propias del comercio de proximidad. Únicamente en ámbitos de carácter industrial se posibilita la implantación de superficies de mayor dimensión.

En este contexto, la intensidad propuesta de 0,75 m²c/m²s supone un ajuste moderado respecto de los valores existentes en el planeamiento vigente, justificado por la necesidad de garantizar la viabilidad funcional del uso terciario previsto en una escala intermedia. La finalidad no es incrementar de forma desproporcionada el aprovechamiento, sino posibilitar la implantación de un formato que no resulta viable bajo las ordenanzas actuales.

La implantación de un establecimiento comercial de formato intermedio requiere una superficie construida suficiente para integrar no solo el área destinada a venta al público (habitualmente entre el 50 % y el 60 % de la superficie total construida), sino también los espacios auxiliares imprescindibles para su operatividad: almacenamiento, carga y descarga, instalaciones técnicas, gestión de residuos, circulaciones internas y servicios complementarios.

Sobre una parcela de 6.425,07 m²s, la edificabilidad de 0,75 m²c/m²s permite alcanzar una superficie edificable máxima de 4.818,80 m²c. Aplicando los porcentajes habituales de superficie de venta, ello se traduce en una superficie comercial efectiva estimada en torno a 2.400-2.800 m²c, magnitud coherente con un terciario comercial de escala municipal.

El producto previsto es asimilable a las categorías 4ª o 5ª definidas en el artículo 4.5 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS, relativas a galerías y centros comerciales, cuya superficie de venta se sitúa en torno a 2.500 m²c. La edificabilidad propuesta permite albergar una superficie de venta compatible con dicha categoría normativa y sin alcanzar dimensiones características de grandes superficies o centralidades supramunicipales.

En términos de integración urbana, la intensidad prevista resulta compatible con una ordenación volumétrica equilibrada, sin generar conflictos con el tejido residencial de baja densidad colindante ya que la edificabilidad asignada permite articular retranqueos, espacios de transición y tratamiento paisajístico del borde urbano, contribuyendo a la cualificación del acceso al municipio y a una adecuada inserción en su entorno, particularmente relevante por su ubicación dentro del ámbito de protección del Monasterio de la Inmaculada Concepción.

Desde la perspectiva territorial, la edificabilidad propuesta no comporta una alteración sustancial del modelo urbanístico ni una concentración excesiva de aprovechamiento, manteniendo una escala compatible con la dimensión poblacional del municipio y con su posición en el sistema comarcal. Se sitúa dentro de parámetros habituales para usos terciarios en emplazamientos de borde urbano con accesibilidad estructurante, atendiendo a la singularidad del solar y a su posición estratégica en el sistema viario municipal.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 204

4.7. Justificación de la no concurrencia del supuesto de desafección de Redes Públicas

El artículo 67.2 de la LSCM establece lo siguiente:

> *"Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.*
>
> *(…)*
>
> *2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.*
>
> *Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.*
>
> *Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.*
>
> *(…)".*

En el presente caso, la Modificación no comporta la desafectación de suelo de Redes Públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita en los términos previstos en el artículo 67.2 de la LSCM. El solar objeto de cambio de uso, pese a su calificación formal como "dotación existente pública", no ha sido obtenido mediante cesión obligatoria ni incorporado al dominio público, ni ha sido integrado efectivamente en la red municipal de equipamientos. En consecuencia, no concurre el presupuesto de hecho que activa la obligación de calificar nuevo suelo de Redes Públicas en cantidad y calidad equivalentes.

Asimismo, la actuación no afecta a suelos destinados a viviendas sujetas a régimen de protección pública ni implica modificación de redes docentes, sanitarias o de integración social que requieran informe sectorial específico conforme al citado precepto.

A mayor abundamiento, el apartado 4.3.6 de la presente Memoria justifica expresamente la suficiencia dotacional, acreditando que la Modificación no supone merma alguna en el sistema de Redes Públicas ni reducción del estándar de calidad de vida urbana, manteniéndose los niveles dotacionales por encima de los mínimos exigibles conforme al marco normativo aplicable.

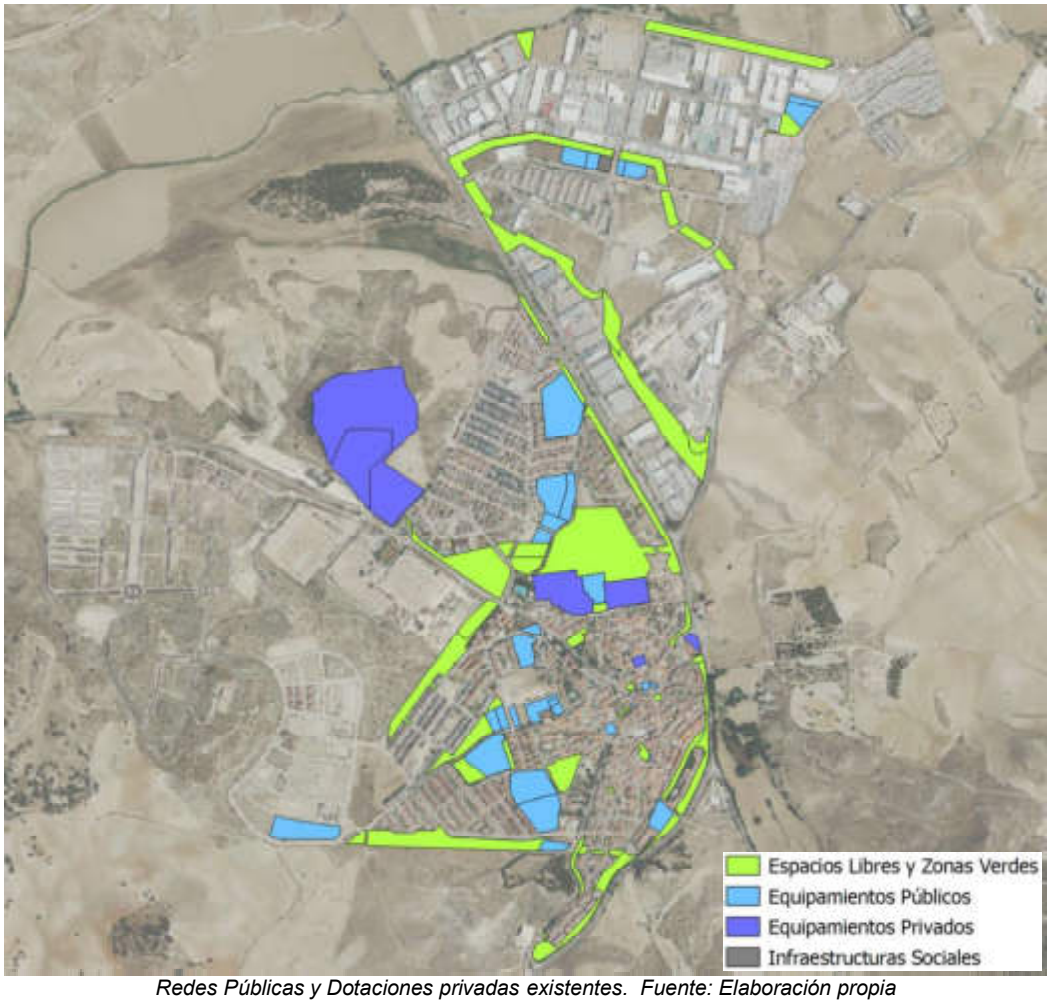
Debe precisarse, a efectos interpretativos, que la mera calificación urbanística de un suelo como integrante de la Red Pública no equivale a su obtención efectiva ni a su incorporación al dominio público. El artículo 67.2 exige que la Red Pública haya sido materialmente obtenida y consolidada como tal, circunstancia que no concurre en el presente supuesto, al tratarse de un solar de titularidad privada que no ha sido objeto de cesión, expropiación ni integración efectiva en el sistema municipal. Por tanto, la modificación de su régimen urbanístico no constituye una desafectación de redes públicas en los términos legalmente establecidos.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 204

4.8. Justificación de la suficiencia dotacional y cumplimiento de estándares

A efectos de evaluar la suficiencia dotacional del municipio de Loeches, el presente análisis parte de la situación actual del sistema de redes dotacionales efectivamente existentes, considerando exclusivamente aquellas que han sido objeto de cesión y obtención formal o que, aun siendo de titularidad privada, ejercen de manera efectiva una función dotacional consolidada al servicio de la población, sin incluir el cómputo el viario público.

- Redes Públicas: 498.840 m²s distribuidos entre equipamientos, espacios libres e infraestructuras sociales.
- Dotaciones privadas: 153.113 m²s que desempeñan una función efectiva de interés colectivo, entre las que destacan las de carácter religioso y educativo, tales como:
  - Colegio Montfort.
  - Convento de las Madres Carmelitas Descalzas.
  - Monasterio de la Inmaculada Concepción.
  - Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora de Loeches.
  - Gasolinera.



Redes Públicas y Dotaciones privadas existentes. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 204

CUANTIFICACIÓN DE REDES PÚBLICAS Y PRIVADAS			
Categoría	Denominación	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²c)
Espacios Libres	Espacios Libres y Zona Verde	338.931	0
Equipamiento	Almacén Municipal	2.612	343
Equipamiento	Ayuntamiento	374	949
Equipamiento	Biblioteca Municipal	628	610
Equipamiento	Casa de la Cultura	98	113
Equipamiento	CEIP Charles Dickens	15.085	1.872
Equipamiento	CEIP Conde Duque de Olivares	5.923	2.916
Equipamiento	Cementerio y Tanatorio	13.018	7.582
Equipamiento	Centro Municipal de Empleo y Formación	5.986	356
Equipamiento	Centro Social	5.986	1.448
Equipamiento	Complejo Deportivo Cruz de Piedra	21.588	10.090
Equipamiento	Consultorio	1.073	360
Equipamiento	Deportivo	4.304	0
Equipamiento	Instituto Marie Curie	13.121	5.553
Equipamiento	Escuela Infantil El Columpio	4.154	1.432
Equipamiento	Escuela Infantil Federico García Lorca	1.738	860
Equipamiento	Pabellón Deportivo y CEIP Duque de Alba	11.276	7.883
Equipamiento	Piscinas Municipales	12.191	2.141
Equipamiento	Plaza de Toros	4.258	772
Equipamiento	Policía Local	1.522	353
Infraestructura Social	Punto Limpio	2.145	0
Vacantes		32.829	0
TOTAL PÚBLICO		**498.840**	**45.633**
Equipamiento privado	Colegio Montfort	118.731	29.791
Equipamiento privado	Convento de las Madres Carmelitas Descalzas	11.858	2.526
Equipamiento privado	Monasterio de la Inmaculada Concepción	19.669	10.050
Equipamiento privado	Parroquia de la Asunción de Nuestra Señora	1.266	976
Equipamiento privado	Gasolinera	1.589	1.492
TOTAL PRIVADO		**153.113**	**44.835**

Superficies de Redes Públicas y Dotaciones privadas existentes. Fuente: Elaboración propia

Las NNSS vigentes no se encuentran adaptadas a la LSCM por lo que los módulos cuantificables de dotaciones fueron establecidos conforme al Reglamento de Planeamiento de 1978, en particular atendiendo al cuadro anejo al artículo 10 de dicho texto reglamentario. En consecuencia, el análisis de suficiencia dotacional se realiza partiendo de dichos estándares fijados en ese marco normativo, sin perjuicio de verificar su compatibilidad con las exigencias actuales de equilibrio y proporcionalidad del sistema de redes públicas.

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines – m² suelo/ vivienda	Áreas de juego y recreo de niños – m² suelo/ vivienda	Preescolar guardería – m² suelo/ vivienda	E.G.B. – m² suelo/ vivienda	B.U.P. – m² suelo/ vivienda	Parque deportivo – m² suelo/ vivienda	Equipamiento comercial – m² const./ vivienda	Equipamiento social – m² const./ vivienda	Núm./100 m² edificación	
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.

Cuadro anejo al artículo 10. Fuente: Reglamento de Planeamiento de 1978

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 204

Asimismo, la Modificación de planeamiento no contempla la implantación de uso residencial ni comporta incremento del número de viviendas, por lo que no genera aumento de población estructural ni demanda adicional de dotaciones vinculadas a estándares residenciales. A efectos de contextualizar el análisis, y tomando como referencia el Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística, el municipio de Loeches dispone de 3.721 viviendas para una población de 9.261 habitantes.

Por tanto, en aplicación de los estándares dotacionales establecidos en el Reglamento de Planeamiento de 1978, y en particular del cuadro anejo al artículo 10, se procede a la cuantificación de las reservas exigibles para cada tipo de servicio en función de las viviendas de referencia anteriormente indicada.

De este modo, se obtienen los siguientes valores desglosados por tipologías dotacionales, que permiten contrastar las superficies mínimas requeridas con las actualmente existentes en el municipio, a efectos de verificar el mantenimiento del estándar dotacional:

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 78							
Categoría	Denominación	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²c)	Módulo mínimo de reserva (RP 78)		Reserva mínima (RP 78)	CUMPLIMIENTO (RP 78)
				m²s/viv	m²c/viv	3.721 viviendas	
Espacios Libres	Espacios Libres y Zona Verde	338.931	0	21	-	78.141	346.128 > 78.141
Vacantes	Espacios Libres y Zona Verde	7.197	0				
SUBTOTAL		**346.128 m²s**	**00 m²c**			**78.141 m²s**	**CUMPLE**
Equipamiento	Almacén Municipal	2.612	343	-	6	22.326	12.886 < 22.326
Equipamiento	Ayuntamiento	374	949				
Equipamiento	Biblioteca Municipal	628	610				
Equipamiento	Casa de la Cultura	98	113				
Equipamiento	Cementerio y Tanatorio	13.018	7.582				
Equipamiento	Centro Municipal de Empleo y Formación	5.986	356				
Equipamiento	Centro Social	5.986	1.448				
Equipamiento	Consultorio	1.073	360				
Equipamiento	Plaza de Toros	4.258	772				
Equipamiento	Policía Local	1.522	353				
Infraestructura Social	Punto Limpio	2.145	0				
Vacantes Resto		25.632	0				
SUBTOTAL		**63.332 m²s**	**12.886 m²c**			**22.326 m²c**	**NO CUMPLE**
Equipamiento	CEIP Charles Dickens	15.085	1.872	10	-	37.210	89.380 > 89.304
Equipamiento	CEIP Conde Duque de Olivares	5.923	2.916				
Equipamiento	CEIP Duque de Alba	7.311	3.185				
Equipamiento	Complejo Deportivo Cruz de Piedra	21.588	10.090	8		29.768	
Equipamiento	Deportivo	4.304	0				
Equipamiento	Pabellón Deportivo Municipal José Rodríguez	3.965	4.698				
Equipamiento	Piscinas Municipales	12.191	2.141				
Equipamiento	Instituto Marie Curie	13.121	5.553	4		14.884	
Equipamiento	Escuela Infantil El Columpio	4.154	1.432	2		7.442	
Equipamiento	Escuela Infantil Federico García Lorca	1.738	860				
SUBTOTAL		**89.380 m²s**	**32.747 m²c**			**89.304 m²s**	**CUMPLE**

Cumplimiento de estándares dotacionales s/ Reglamento de Planeamiento de 1978. Fuente: Elaboración propia

Si bien los equipamientos correspondientes a la categoría de servicios de interés público y social no alcanzan actualmente el nivel de edificabilidad consolidada que resultaría de la aplicación estricta de los módulos reglamentarios, debe señalarse que el municipio dispone de 25.632 m²s de suelo calificado como equipamiento actualmente vacante, cuya capacidad permite absorber dicha eventual carencia.

En consecuencia, la insuficiencia no deriva de una falta de reserva dotacional, sino de la no materialización edificatoria de suelos ya previstos y calificados a tal efecto en el planeamiento vigente. Estos suelos mantienen su condición de red pública y su potencial edificatorio, pudiendo ser desarrollados cuando la Administración competente lo estime oportuno, garantizando así la adecuación futura del sistema a las necesidades que pudieran surgir.

Por tanto, desde la perspectiva del estándar urbanístico, no existe déficit estructural de reserva de suelo para equipamientos, sino una situación transitoria vinculada a su grado de ejecución, circunstancia que no se ve alterada ni agravada por la presente Modificación.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 204

4.9. Justificación del mantenimiento del estándar dotacional ante la complementariedad del uso red viaria en espacios libres

Uno de los objetivos de la presente Modificación es posibilitar, desde el punto de vista urbanístico, la eventual implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a la mejora de la M-217 y a la adecuada resolución de los accesos al núcleo urbano.

Esto es, la introducción de la complementariedad del uso viario en determinados suelos calificados como espacios libres en los sectores afectados a la altura de c/ Roma, con la finalidad de permitir, en su caso, la ejecución de glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico. Esta actuación se establece bajo el principio de preservación del carácter predominante del sistema de espacios libres, garantizando su integración paisajística y la continuidad y seguridad de los itinerarios rodados, ciclistas y peatonales.

A tal efecto, en ningún caso estas implantaciones podrán suponer la desnaturalización del destino dotacional del suelo ni la pérdida sustancial de superficie efectiva de espacio libre público. Se trata, por tanto, de un uso complementario y funcionalmente vinculado a la mejora del sistema urbano, sin alteración del carácter estructural de las Redes Públicas.

Desde el punto de vista cuantitativo, el análisis de ambos sectores permite acreditar que la eventual materialización de esta complementariedad no compromete el estándar mínimo dotacional exigido por el artículo 36 de la LSCM.

Por un lado, partiendo de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial del Sector 1, que establece una edificabilidad total de 136.019 m²c y no distingue jerarquía interna entre redes públicas, el sector alcanza un estándar de 111,69 m²s/100m²c de Redes Públicas.

La Modificación permite la compatibilidad de uso viario en una superficie de 1.404,06 m²s actualmente calificada como espacios libres, y en el supuesto de que dicha superficie se destinara a este uso complementario, el estándar dotacional total resultante sería de 110,66 m²s/100 m²c, manteniéndose ampliamente por encima de las reservas mínimas establecidas en el artículo 36 de la LSCM.

En lo que respecta específicamente a zonas verdes y espacios libres, el estándar resultante sería de 28,90 m²s/100m²c, cifra que, aun considerando la compatibilidad introducida, mantiene un nivel dotacional elevado y coherente con las determinaciones legales, sin comprometer la suficiencia del sistema de redes públicas ni el destino predominante del suelo como espacio libre.

PARÁMETROS		Sector 1 (NNSS)		Sector 1 (MODIFICACIÓN)		DIFERENCIA	
		Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)	Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)	Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)
Superficie (m²s)		320.272,00		320.272,00		0,00	
Edificabilidad (m²c)		136.019,00		136.019,00		0,00	
Redes Públicas	Zona Verde	40.707,00	29,93	39.302,94	28,90	-1.404,06	-1,03
	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	46.990,00	34,55	46.990,00	34,55	0,00	0,00
	Infraestructuras Viarias	64.102,00	47,13	64.102,00	47,13	0,00	0,00
	Infraestructuras Básicas	126,00	0,09	126,00	0,09	0,00	0,00
SUBTOTAL		**151.925,00**	**111,69**	**150.520,94**	**110,66**	**-1.404,06**	**-1,03**

Cumplimiento de estándares dotacionales PPO sector 1. Fuente: Elaboración propia

En el caso del Sector 2 "Rancho Chico", si bien el Plan Parcial fue anulado por sentencia judicial, las obras de urbanización se ejecutaron conforme al proyecto aprobado y fueron objeto de recepción por el Ayuntamiento, encontrándose el sector plenamente urbanizado y consolidado desde el punto de vista físico.

En este contexto, se toma como referencia la edificabilidad recogida tanto en el Plan Parcial como en la ficha correspondiente de las NNSS, que fija una edificabilidad de 89.740 m²c, así como la reserva total de 104.398,95 m²s de Redes Públicas, equivalente a 116,33 m²s/100m²c, entre redes generales y locales, conforme a las determinaciones del instrumento de desarrollo, aun cuando

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 204

este hubiera sido anulado, dado que la realidad urbanística ejecutada constituye una base objetiva para el presente análisis.

La Modificación afecta a 1.135,61 m²s de espacios libres pertenecientes a la red local. Incluso en el supuesto de que dicha superficie se destinara a un uso viario complementario, el estándar resultante de Redes Públicas Locales se situaría en 31,29 m²s/100m²c, superando el mínimo de 30 m²s/100m²c exigido por el artículo 36.6 de la LSCM.

En todo caso, será el Plan Parcial que, en su caso, se redacte y apruebe definitivamente el instrumento que deba asumir e integrar las determinaciones derivadas de la presente Modificación, garantizando el mantenimiento de los estándares dotacionales mínimos conforme a la legislación urbanística vigente.

PARÁMETROS			Sector 2 (NNSS)		Sector 2 (MODIFICACIÓN)		DIFERENCIA	
			Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)	Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)	Superficie (m²s)	Estándar (m²s/100m²c)
Superficie (m²s)			188.305,87		188.305,87		0,00	
Edificabilidad (m²c)			89.740,00		89.740,00		0,00	
Redes Públicas	General (SG)	Zona Verde	18.094,47	20,16	18.094,47	20,16	0,00	0,00
		Dotaciones, Equipamientos y Servicios	27.016,33	30,11	27.016,33	30,11	0,00	0,00
		Infraestructuras Viarias	19.091,31	21,27	19.091,31	21,27	0,00	0,00
		Infraestructuras Básicas	10.986,16	12,24	10.986,16	12,24	0,00	0,00
	Local (SL)	Zona Verde	13.752,18	15,32	12.616,57	14,06	-1.135,61	-1,27
		Dotaciones, Equipamientos y Servicios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Infraestructuras Viarias	15.306,26	17,06	15.306,26	17,06	0,00	0,00
		Infraestructuras Básicas	152,24	0,17	152,24	0,17	0,00	0,00
SUBTOTAL			**104.398,95**	**116,33**	**103.263,34**	**115,07**	**-1.135,61**	**-1,27**

Cumplimiento de estándares dotacionales PPO sector 2. Fuente: Elaboración propia

En conclusión, tanto en el Sector 1 como en el Sector 2, la complementariedad del uso viario en espacios libres no comporta una merma del estándar mínimo dotacional ni compromete la suficiencia cuantitativa ni cualitativa del sistema de Redes Públicas.

La ordenación propuesta preserva en todo caso el carácter dotacional predominante del suelo, garantizando el mantenimiento del equilibrio estructural del planeamiento y limitándose a introducir una compatibilidad funcional puntual, de alcance limitado y sin incidencia sustancial en la superficie efectiva destinada a espacios libres públicos.

4.10. Justificación de la integración de la franja norte del solar en el suelo urbano consolidado

La delimitación del Sector 1 “Los Conventos” establecida por su Plan Parcial constituye la referencia cartográfica válida para determinar el ámbito territorial efectivamente integrado en dicho desarrollo urbanístico. En particular, la medición de los límites del sector recogida de forma detallada en el Anexo 1 del citado Plan, mediante la relación de puntos definidos en coordenadas UTM y su representación gráfica en el plano de ordenación “*1. Delimitación*”, permite identificar con precisión el perímetro real del sector.

La superposición de dicha delimitación sobre la cartografía catastral vigente permite constatar que la totalidad del solar con referencia catastral 4914027VK6741S queda fuera de los límites del Sector 1, incluyendo la franja situada al norte de aproximadamente 740 m²s que, conforme a las NNSS, aparecía inicialmente vinculada al sector y calificada como “espacio libre a obtener”.

Este hecho pone de manifiesto que, en el proceso de redacción y aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, la delimitación definitiva del sector se ajustó a los límites catastrales existentes, quedando dicha franja fuera excluida. En consecuencia, esta superficie no fue incorporada al sistema de espacios libres del sector ni quedó sujeta a previsión de obtención, gestión o ejecución urbanística.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 204

Superposición del solar sobre calificación s/ NNSS (izquierda) y exclusión del solar s/ PPO sector 1 (derecha). Fuente: Elaboración propia

Asimismo, tal y como se analiza en el apartado 4.3.7 de la presente Memoria, el Sector 1 mantiene un estándar dotacional ampliamente superior a las reservas mínimas establecidas en el artículo 36 de la LSCM. Según se recoge igualmente en el cuadro 6 de la Memoria del Plan Parcial, la ordenación aprobada cumple adecuadamente las exigencias del Reglamento de Planeamiento de 1978, previendo incluso un exceso de 7.757 m²s de espacios libres respecto de las reservas mínimas exigidas. En consecuencia, la previsión inicial de obtención de espacios libres contemplada en las NNSS puede considerarse sobradamente satisfecha mediante la ordenación finalmente aprobada, sin que resulte necesaria la incorporación de la citada franja a las Redes Públicas del sector.

CONCEPTO	PGOU	REG.PLN.	P.P.
Usos residenciales			
Nº de viviendas	750		642
Edificabilidad	155 600		133 408
Dotaciones educacionales			
Guardería		2 000	2 408
Centro docente		10 000	10 000
Total		12 000	12 408
Dotaciones de interés social			
Comercio		1 500	4 970
Social		3 000	3 000
Deportivo		4 500	26 612
Espacios libres			
Parques y jardines		28 450	36 156
Juego y recreo		4 500	4 551
Total		(1) 32.950	40 707

Notas (1) En función de Artículo 10.3 del Reglamento de Planeamiento: 10% superficie del Sector.

Cuadro 6. Cumplimiento de condiciones. Fuente: PPO sector 1

Por otra parte, el resto del solar, con una superficie de 5.685,07 m²s, se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado, plenamente integrado en la estructura urbana existente y dotado de los servicios urbanísticos necesarios, participando de forma efectiva en la malla urbana del núcleo. La franja situada al norte comparte las mismas condiciones físicas, funcionales y de integración urbana que el resto del solar, sin que exista discontinuidad material o territorial que

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 204

justifique su mantenimiento bajo un régimen urbanístico distinto, siéndole de aplicación las circunstancias establecidas en el artículo 14.1.a) de la LSCM sobre la condición de suelo urbano.

En estas circunstancias, y atendiendo al principio de adecuación del planeamiento a la realidad urbana consolidada, procede entender que la condición de suelo urbano consolidado se extiende funcionalmente al conjunto del solar, incluida la franja norte de 740 m²s inicialmente prevista como espacio libre en la delimitación indicativa de las NNSS. Mantener dicha superficie bajo la citada calificación supondría perpetuar una previsión urbanística que no fue incorporada al instrumento de desarrollo ni dispone de mecanismo alguno de ejecución, generando inseguridad jurídica ante una situación urbanística incoherente y desvinculada de la realidad efectiva.

En consecuencia, la presente Modificación procede a reconocer la totalidad del solar con referencia catastral 4914027VK6741S como suelo urbano consolidado (6.425,07 m²s), adecuando la delimitación del mismo a la ordenación resultante del Plan Parcial del Sector 1 y a la realidad funcional, sin que ello suponga alteración del equilibrio del sistema de Redes Públicas ni merma de las reservas dotacionales previstas por el planeamiento municipal.

4.11. Justificación de la no afección del cambio de uso sobre la movilidad

El cambio de uso propuesto a terciario (comercio, hostelero, centros de reunión) o dotacional no supone una afección negativa sobre la movilidad del ámbito, conforme a las conclusiones del Estudio de Tráfico y Movilidad elaborado específicamente para la actuación (véase Anexo IV).

El objeto del estudio ha sido evaluar el impacto más desfavorable en materia de movilidad derivado de la implantación de los usos característicos de la presente Modificación (en este caso la clase comercio) en el entorno del acceso al solar objeto de estudio mediante la elaboración de un modelo de tráfico que reproduce tanto la situación actual como la prevista en el año de puesta en servicio (2028) y en el horizonte a largo plazo (2048). Dicho estudio, realizado a partir de datos reales de aforos, trabajos de campo y modelización mediante herramientas especializadas, analiza el comportamiento de la red viaria en distintos escenarios considerando las horas punta representativas de la demanda.

Las simulaciones se han realizado para las horas punta de mayor demanda, es decir, mañana (08:00-09:00), mediodía (13:00-14:00) y tarde (19:00-20:00), evaluando de forma comparativa los siguientes escenarios: situación actual (2026), situación futura sin proyecto y con proyecto en 2028, y situación futura sin proyecto y con proyecto en 2048.

En la situación actual, la red viaria presenta un funcionamiento adecuado, con niveles de servicio A en todas las intersecciones y periodos analizados, así como relaciones intensidad/capacidad inferiores al 60%, lo que evidencia una baja saturación y una capacidad suficiente para absorber incrementos de tráfico.

Debe señalarse que el nivel de servicio A corresponde a una situación de máxima fluidez circulatoria, caracterizada por intensidades reducidas, velocidades elevadas y escasas demoras para los usuarios.

En el horizonte de puesta en servicio (2028), el escenario sin proyecto mantiene niveles de servicio A en todas las horas punta. La incorporación del uso terciario no introduce variaciones en los tiempos de demora ni en la relación intensidad/capacidad, manteniéndose igualmente el nivel de servicio A en todos los periodos analizados. Esto evidencia que la demanda adicional generada por el nuevo uso es absorbida sin afecciones sobre el funcionamiento de la red.

En el horizonte a largo plazo (año 2048), el escenario sin desarrollo presenta, con carácter general, niveles de servicio A en la mayoría de los accesos, registrándose únicamente situaciones puntuales menos favorables, con niveles B o D en determinados puntos, siendo la hora punta del mediodía la más desfavorable. La comparación con el escenario con desarrollo previsto pone de manifiesto que la implantación del mismo no altera de forma significativa las condiciones de

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 204

funcionamiento de la red viaria. En términos generales, se mantienen los niveles de servicio existentes, si bien se producen incrementos puntuales en la relación intensidad/capacidad que alcanzan el nivel C en algunos accesos. No obstante, estos incrementos no conllevan un empeoramiento apreciable de las condiciones de circulación, manteniéndose los tiempos de demora en valores similares a los del escenario sin desarrollo.

Escenario	Hora	Nivel de Servicio (V/C)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Situación actual	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2028 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2028 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2048 sin proyecto	HPM	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	B	A	D	B	A	A	A	A	A	B
	HPT	B	A	B	A	A	A	A	A	A	A
2048 con proyecto	HPM	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	C	B	D	B	A	A	A	A	A	B
	HPT	C	B	B	B	A	A	A	A	A	A

Resumen de niveles de servicio (V/C). Fuente: Estudio de Tráfico y Movilidad

Escenario	Hora	Nivel de Servicio (Tiempo de Demora)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Situación actual	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2028 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2028 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2048 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2048 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

Resumen de tiempo de demora. Fuente: Estudio de Tráfico y Movilidad

En consecuencia, el estudio concluye que la implantación del nuevo régimen de usos no genera cambios significativos en las condiciones del tráfico, no produciéndose situaciones de congestión ni colas relevantes, y garantizándose el correcto funcionamiento de las vías aledañas.

Por todo ello, puede afirmarse que la modificación de uso resulta compatible con la capacidad de la red viaria existente, no incidiendo negativamente sobre la movilidad del ámbito y cumpliendo los criterios de funcionalidad y sostenibilidad exigibles desde el punto de vista del planeamiento urbanístico.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 204

4.12. Justificación de la actuación de dotación

Las actuaciones de dotación constituyen una herramienta urbanística específicamente prevista para intervenir en ámbitos de suelo urbanizado, cuyo objeto es garantizar el reajuste de las dotaciones públicas cuando la ordenación urbanística introduce un incremento de edificabilidad, un aumento de la densidad o un cambio de usos asignado a una o varias parcelas del ámbito.

En el marco del TRLSyRU, estas actuaciones se configuran como una herramienta básica destinada a asegurar que los procesos de intensificación urbanística en suelo consolidado se desarrollen incorporando mecanismos efectivos de compensación y redistribución. Con ello, se preserva el equilibrio entre el incremento del aprovechamiento lucrativo privado y la necesaria suficiencia de dotaciones públicas, garantizando, además, la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística.

Desde la perspectiva normativa, las actuaciones de dotación se regulan en el artículo 7.1 del TRLSyRU, que las integra dentro de las actuaciones de transformación urbanística, estableciendo así un marco básico estatal de aplicación común en todo el territorio. En coherencia con dicha configuración, el legislador estatal vincula expresamente este tipo de actuaciones a un régimen específico de deberes urbanísticos, recogido en el artículo 18, que concreta las particularidades aplicables de cesión:

> *"Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*
>
> *(…)*
>
> *2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:*
>
> > *a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
> >
> > *b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

Por su parte, la Comunidad de Madrid, en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desarrolla las determinaciones del régimen básico estatal relativas a las actuaciones de dotación a través de la LSCM en la que se cuantifican y concretan los deberes de cesión exigibles a los propietarios de suelo urbano consolidado cuando la ordenación urbanística comporte un incremento de edificabilidad, un aumento de la densidad o un cambio de uso que suponga una intensificación del aprovechamiento lucrativo.

Este desarrollo normativo se recoge específicamente en el artículo 19 bis de la LSCM, donde se establecen las condiciones, alcance y modalidades de cumplimiento de las obligaciones de cesión vinculadas a este tipo de actuaciones:

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 204

"Artículo 19 bis. Régimen de las actuaciones de dotación.

1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

No será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de esta ley.

(…)".

La presente Modificación de planeamiento comporta un cambio de uso de un solar en suelo urbanizado para la implantación de un uso terciario comercial que implica además un incremento de la edificabilidad existente y, en consecuencia, una intensificación del aprovechamiento urbanístico.

Por ello, este instrumento se encuadra dentro de los supuestos legalmente previstos para su consideración como actuación de dotación, al tratarse de una intervención sobre suelo urbanizado que exige el reajuste de las dotaciones públicas en proporción a la nueva intensidad edificatoria atribuida por la ordenación urbanística.

4.12.1. Justificación del cumplimiento del artículo 36.6 de la LSCM

A los efectos del objeto de la presente Modificación de planeamiento, y con la finalidad de determinar los posibles deberes de cesión asociados a una actuación de dotación, resulta necesario verificar el grado de cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM.

En este contexto, la Modificación requiere la delimitación de un área homogénea, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM, en la medida en que introduce determinaciones propias de la ordenación estructurante. Ello resulta especialmente pertinente dado que las NNSS vigentes, aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LSCM, no incorporan la división del suelo urbano en áreas homogéneas, al tratarse de una exigencia normativa introducida con posterioridad por dicha Ley.

En este sentido, el artículo 42.6 de la LSCM sobre el contenido de los instrumentos de planeamiento general dispone lo siguiente:

"Artículo 42. Contenido sustantivo.

(…)

6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

a) El señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 204

b) Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.

c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente ley.

En las áreas homogéneas en que no se alcancen los estándares citados podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad, respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación, en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, 20 bis y 131 y siguientes de la presente ley.

En las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada, cuando el área homogénea no cumpla con los estándares del 36.6, deberá garantizarse un incremento mínimo de superficie de redes locales en el ámbito de la actuación, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados aplicado sobre el incremento de edificabilidad, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente ley.

(…)".

No obstante, resulta preciso señalar que la Modificación Puntual nº4 de las NNSS, referida a la ordenación de la manzana en la que se localiza el cuartel de la Guardia Civil, diferencia dos áreas homogéneas dentro del casco histórico según características tipológicas y funcionales similares y coincidiendo con barrios consolidados del núcleo urbano, fueron delimitadas de forma independiente a efectos de articular una actuación de dotación específica.

- El 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.
- Por su parte, el 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.

La diferenciación previa de las áreas homogéneas AH-1 y AH-2 evidencia que la delimitación de ámbitos en suelo urbano no responde únicamente a criterios formales, sino a la necesidad de atender a realidades urbanas diferenciadas cuando concurren condiciones tipológicas, morfológicas o funcionales específicas que justifican un tratamiento autónomo, especialmente en el marco de actuaciones de dotación.

En este mismo sentido, la delimitación propuesta del área homogénea AH-3 "Ensanche" se fundamenta en una configuración de un desarrollo más reciente, con trama regular, parcelas de mayor dimensión media y predominio de vivienda unifamiliar aislada o adosada en distintos grados de intensidad, constituyendo un tejido urbano con identidad morfológica y funcional propia. Concretamente, el AH-3 se corresponde con el suelo urbano delimitado por las NNSS que queda fuera de las áreas homogéneas AH-1 y AH-2, sin incluirse los sectores de suelo urbanizable con independencia de su grado de ejecución o consolidación.

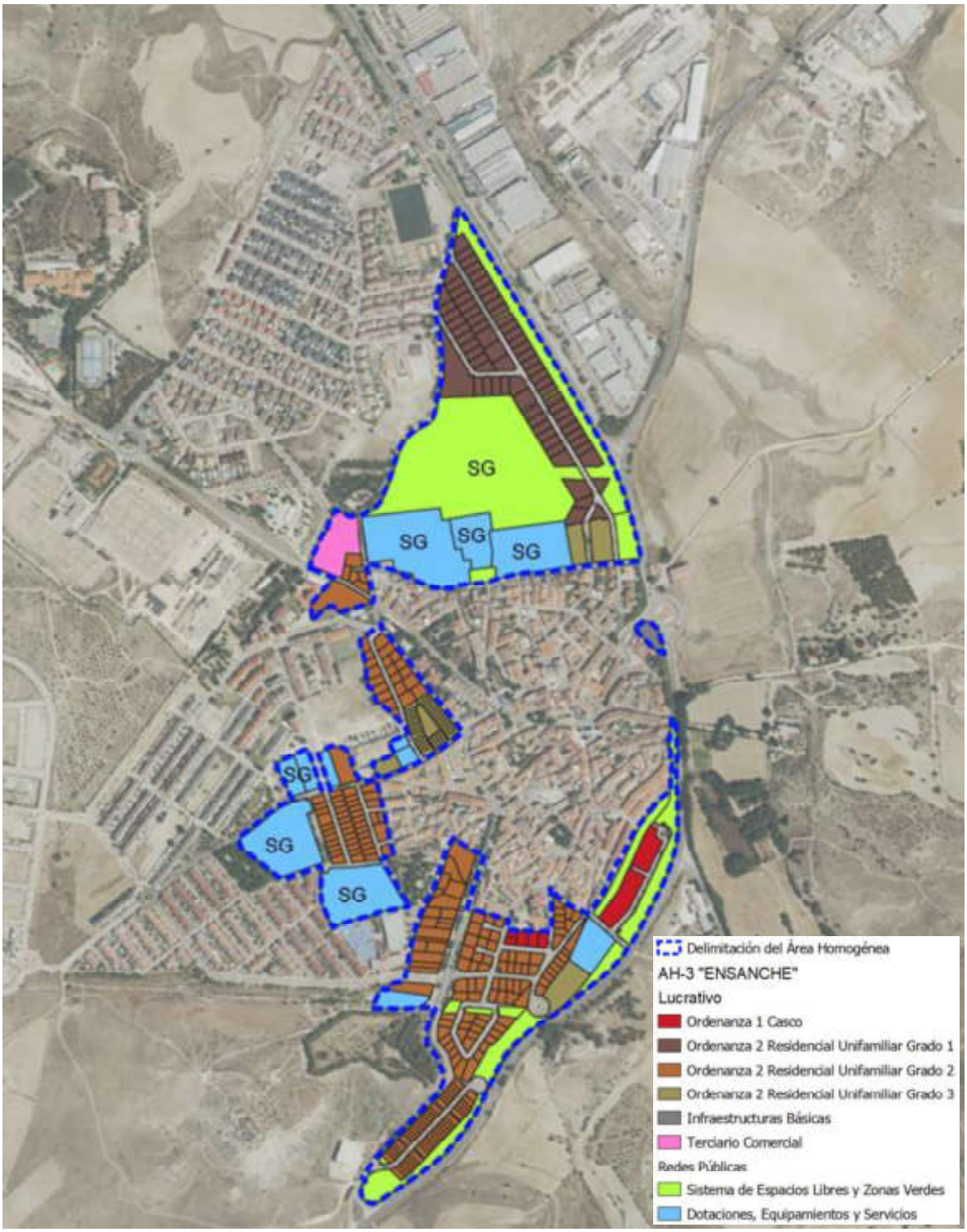
Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 204

Esta singularidad justifica su tratamiento específico a efectos de la determinación de condiciones básicas y del cálculo de estándares dotacionales locales, evitando distorsiones derivadas de la agregación de tejidos heterogéneos y garantizando que la evaluación de la suficiencia dotacional se realice sobre un ámbito con características edificatorias y demandas potenciales homogéneas. La delimitación del AH-3 no supone, por tanto, una fragmentación artificiosa del suelo urbano, sino la aplicación coherente de los criterios legales de homogeneidad, permitiendo un análisis más preciso del equilibrio entre edificabilidad residencial y redes públicas locales, sin alterar el modelo territorial definido por las NNSS.

Para la delimitación del área homogénea AH-3 “Ensanche” y la determinación de las condiciones básicas consideradas a efectos del cálculo de estándares dotacionales locales, se ha seguido la siguiente metodología:

- Se parte de la delimitación de las áreas homogéneas ya establecidas por la Modificación Puntual nº4 de las NNSS, utilizándola como base de referencia.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSCM, la definición del área homogénea se ha realizado atendiendo al principio de homogeneidad tipológica, integrando la totalidad de los suelos calificados para vivienda unifamiliar, en sus distintos grados e intensidades, así como aquellas manzanas con ordenanza de casco que, por no responder a la morfología ni a las condiciones propias del casco histórico, presentan una ordenación y características edificatorias sustancialmente análogas al tejido de ensanche del centro y se encuentran consolidadas como suelo urbano.
- Se incorporan asimismo los ámbitos de actuación en suelo urbano delimitados por las NNSS que mantienen coherencia morfológica, funcional y normativa con el conjunto delimitado.
- El área homogénea resultante se corresponde con un uso global residencial.
- Una vez delimitada el área homogénea AH-3, se procede a su traslación sobre la cartografía catastral vigente a fin de identificar con precisión las superficies de suelo correspondientes a cada una de las parcelas incluidas en el ámbito. Sobre esta base, se determinan los valores de edificabilidad aplicables mediante la aplicación de los parámetros previstos en la ordenanza urbanística correspondiente, incorporándose, a efectos de cómputo, la edificabilidad resultante del uso terciario comercial propuesto en la presente Modificación.
- Con los datos resultantes, se calcula la edificabilidad neta total del área homogénea, entendida como la suma de la edificabilidad atribuida a las parcelas lucrativas incluidas en el ámbito delimitado.
- A efectos del cómputo dotacional:
  - Se consideran Redes Públicas Generales los sistemas generales y sistemas estructurantes calificados por las NNSS en suelo urbano.
  - El resto de las dotaciones se computan como Redes Públicas Locales. Sobre esta base, se verifica el cumplimiento del estándar dotacional de Redes Públicas Locales conforme a lo dispuesto en el artículo 36.6 de la LSCM.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 204



Delimitación del área homogénea AH-3 "Ensanche" tras la Modificación. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 204

El artículo 36.6 de la LSCM dispone:

"Artículo 36. Redes públicas.

(…)

6. (…) En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

(…)".

Teniendo en cuenta estas determinaciones resulta que las Redes Públicas locales del área homogénea, excluido el viario, alcanzan un estándar dotacional de 44,20 m²s/100 m²c, superando el mínimo de 30 m²s/100 m²c exigido en la letra a) del artículo 36.6. Asimismo, las zonas verdes suponen 36,00 m²s/100 m²c, representando un porcentaje superior al 50% de la reserva total, en cumplimiento de lo establecido en la letra b) del mismo artículo.

AH-3 "Ensanche" (Modificación de NNSS)								
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	ORDENANZAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE			REDES LOCALES		
			COEF. (m²c/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²c)	COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	EQ (m²s)	ZV (m²s)	ESTÁNDAR (m²s/100m²c)
405.582,84	Ordenanza 1. Casco	Residencial	-	10.686,00	0,311	10.339,00	45.372,00	44,20
	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1		0,50	22.709,50				
	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2		0,80	65.633,60				
	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3		1,20	20.708,40				
	Ordenanza 4. Dotación privada Grado 1		-	1.492,00				
	Ordenanza 8. Terciario Comercial		0,75	4.818,80				
405.582,84				**126.048,30**	**0,311**	**10.339,00**	**45.372,00**	**44,20**

Justificación del cumplimiento de estándares del AH-3 "Ensanche" tras la Modificación. Fuente: Elaboración propia

En consecuencia, queda acreditado el cumplimiento de las condiciones mínimas previstas en el artículo 36.6 de la LSCM tras la actuación propuesta, confirmándose la suficiencia del sistema de Redes Públicas locales en el área homogénea AH-3.

Asimismo, la ordenación propuesta resulta coherente con lo dispuesto en el artículo 19.bis.1 de la LSCM, en cuanto establece que solo será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos supuestos en los que, como consecuencia del incremento de edificabilidad o cambio de uso, no quedaran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley. Dado que en el presente caso dichos estándares se cumplen holgadamente, no resulta exigible la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales.

Los cálculos pormenorizados correspondientes al Área Homogénea definida se recogen de forma detallada en el anexo "*Estudio de edificabilidad en el Área Homogénea (AH-3) y cumplimiento de estándares de redes locales*" de la presente Memoria, donde se desglosan las superficies de suelo, los parámetros de edificabilidad aplicables y los resultados obtenidos a efectos de la verificación de los estándares urbanísticos.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 204

4.12.2. Cesión de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas

Todo incremento de edificabilidad en el ámbito del área homogénea derivado de la presente Modificación comporta el correspondiente deber de cesión asociado a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en los términos previstos para las actuaciones de dotación. Dicho deber se concreta en el artículo 19 bis de la LSCM, que establece lo siguiente:

"Artículo 19 bis. Régimen de las actuaciones de dotación.

(…)

4. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

Los deberes relacionados en los apartados anteriores, que deberán recogerse en el adecuado instrumento de planeamiento, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.

(…)".

En virtud del artículo 19 bis, y atendiendo al incremento de edificabilidad previsto por la Modificación para el área homogénea delimitada, la aplicación del porcentaje del 5% determina una cesión total equivalente a 240,94 m²cuc en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

PARÁMETROS	AH "Ensanche" (NNSS LOECHES)	AH "Ensanche" (MODIFICACION)	DIFERENCIA	Cesión participación de las plusvalías
	Superficie (m²c)	Superficie (m²c)	Superficie (m²c)	Superficie (m²cuc)
Edificabilidad	121.229,50	126.048,30	4.818,80	240,94

Justificación de la cesión de participación de la comunidad en las plusvalías. Fuente: Elaboración propia

Finalmente, este deber de cesión se materializará mediante la sustitución de la entrega de suelo por su equivalente económico en los términos previstos en el artículo 19 bis de la LSCM, destinándose dicho importe a financiar la parte de inversión pública que, en su caso, resulte necesaria para la ejecución de la propia actuación o a su integración en el Patrimonio Público de Suelo conforme a la legislación aplicable.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 204

5. Cuantificación de la propuesta

MODIFICACIÓN PROPUESTA				
Referencia catastral	Ordenanza	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²c)	Régimen de usos
4914027VK6741S	Ordenanza 8: Terciario Comercial (TC)	6.425,07	4.818,80	Uso característico: terciario comercial clase comercio, hostelero y centros de reunión; dotacional en todas sus clases. Usos complementarios: terciario oficinas; industrial, clase industria ordinaria y almacenamiento; garaje aparcamiento.
4710617VK6741S	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 1	1.404,06	0,00	Usos complementarios: red viaria destinado a la mejora de las infraestructuras existentes y a la adecuada resolución de los accesos. Podrán incluir glorietas u otras soluciones técnicas de ordenación del tráfico
4606443VK6740N	Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-ZV) PP sector 2	1.135,61	0,00	
		8.964,74	**4.818,80**	

Determinaciones de la Modificación propuesta. Fuente: Elaboración propia

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN						
Cambio de uso	Estándar Redes Públicas Locales AH-3			Δ Edificabilidad (m²c)	Cesión participación de las plusvalías	
	EQ (m²s/100m²c)	ZV (m²s/100m²c)	Total (m²s/100m²c)		(%)	(m²cuc)
Terciario Comercial	8,20	36,00	44,20	4.818,80	5,00	240,94

Determinaciones de la actuación de dotación. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 204

6. Modelo de gestión

6.1. Gestión y ejecución

La definición de la modalidad de gestión urbanística de la presente Modificación se efectúa conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la LSCM que establece que la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas en los siguientes supuestos:

"Artículo 79. Definición de la modalidad de gestión urbanística.

(…)

3. La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.

b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

d) Para la realización de actuaciones de dotación incluso las que requieran de la equidistribución de cargas y beneficios".

Dado que el solar terciario se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y la ordenación pormenorizada legitima directamente la edificación, la ejecución de las obras previstas se llevará a cabo mediante actuación aislada, a través del correspondiente proyecto de edificación que defina la implantación del uso específico, promovido por la entidad "Ahorramas, S.A.", sin perjuicio del cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados del régimen de actuación de dotación.

A efectos de materializar las determinaciones resultantes de la Modificación, será necesario proceder previamente a la regularización catastral correspondiente al solar con referencia catastral 4914027VK6741S, ajustando su superficie y lindes a la ordenación aprobada.

En relación con la mejora de la conexión viaria mediante la posible ejecución de una rotonda en la carretera M-217, el Ayuntamiento de Loeches mantiene conversaciones con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para valorar su viabilidad técnica y administrativa, al tratarse de una infraestructura integrada en la red autonómica de carreteras.

La eventual definición, alcance y condiciones de ejecución de dicha actuación se concretarán, en su caso, con posterioridad, en función del resultado de las citadas conversaciones y de los pronunciamientos del órgano competente en materia de carreteras.

6.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio se determinarán conforme al régimen aplicable a las actuaciones de dotación, materializándose en la participación municipal en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

En el presente supuesto, dicha participación se cuantifica en el 5% del incremento de aprovechamiento correspondiente al área homogénea, sustituyéndose la cesión de suelo por su equivalente económico de conformidad con lo previsto en el artículo 19.bis.4 de la LSCM.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 204

7. Documentos que se modifican de las Normas Subsidiarias

La presente Modificación sustituye el contenido de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches concretamente en los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas:
  - Capítulo 8 "*Regulación del Suelo Urbano*".

    Ordenanza 6. Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes.

    Ordenanza 8. Terciario Comercial.
  - Capítulo 9 "*Normas Particulares del Suelo Urbanizable*".

    Ficha de desarrollo de sector de suelo urbanizable: Sector 2.
- Planos de Ordenación:
  - O-4: Calificación y Ordenación.
  - O-5: Alineación, Gestión y Catálogo.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 204

8. Memoria de Impacto Normativo

8.1. Introducción

El presente capítulo recoge la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de la Modificación de las NNSS del término municipal de Loeches en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

La exigencia de la realización de esta memoria de impactos tiene su origen en lo recogido en el artículo 20 del TRLSyRU, en el que se recoge que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

"Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

(…)

e) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

(…)".

Este objetivo se apoya en el artículo 1 del TRLSyRU:

"Artículo 1. Objeto de esta ley.

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

(…)".

Concretamente, el Real Decreto 931/2017 por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo establece en su artículo 2 la estructura y contenido de la memoria que deberá contener los siguientes apartados:

- Oportunidad de la propuesta.
- Contenido y análisis jurídico.
- Análisis sobre la adecuación de la propuesta de norma al orden de distribución de competencias.
- Impacto económico y presupuestario.
- La detección y medición de las cargas administrativas que conlleva la propuesta.
- Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia y en la familia.
- Análisis de otros impactos.
- Análisis sobre el coste-beneficio.
- Descripción de la tramitación y consultas.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 204

- Evaluación ex post.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del citado Real Decreto:

> *"Disposición adicional primera. Adaptación de la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo.*
>
> *1. (…)*
>
> *2. En tanto no se apruebe la adaptación de la Guía a la que se hace referencia en el apartado anterior, continuará aplicándose la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo aprobada por el Consejo de ministros de 11 de diciembre de 2009".*

Por tanto, el presente capítulo se estructura de acuerdo con la Guía Metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009 y publicada por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España:

(https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia_metodologica_ain.pdf).

8.2. Oportunidad de la propuesta

8.2.1. Objeto

Tal y como se expone en el Capítulo 1 de la presente Memoria Justificativa, esta Modificación de las NNSS tiene por objeto la adecuación de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas aplicables a un ámbito de suelo urbano consolidado integrado por un solar actualmente calificado como "dotación pública existente" dentro del sistema estructurante municipal.

Asimismo, la Modificación incorpora las determinaciones necesarias para definir el régimen de usos de los suelos afectados y permitir la adecuada resolución de las condiciones de acceso y conexión viaria con la carretera M-217. En este sentido, la ordenación propuesta contempla la posibilidad de facilitar soluciones de mejora de la accesibilidad al núcleo urbano, ante la eventual ejecución de una rotonda en dicha carretera. A este respecto, el Ayuntamiento de Loeches mantiene conversaciones con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para valorar la viabilidad técnica y administrativa de la actuación.

8.2.2. Conveniencia y oportunidad

La conveniencia y oportunidad de la Modificación de las NNSS se desarrolla en el apartado 2.1 de la Memoria Justificativa y se fundamenta, de forma resumida, en las siguientes consideraciones:

- Adecuación del planeamiento a la realidad registral y funcional consolidada.

  La ordenación urbanística vigente califica el solar como "dotación existente pública" integrada en el sistema estructurante municipal. Sin embargo, dicha determinación no ha tenido materialización efectiva desde la aprobación de las NNSS, puesto que el suelo ha permanecido en régimen de propiedad privada y ha estado históricamente vinculado a usos terciarios de restauración y recreativos desarrollados mediante iniciativa privada. Durante casi tres décadas no se ha producido su obtención mediante los mecanismos de gestión urbanística previstos en la normativa aplicable, ni el planeamiento vigente incorpora previsiones de valoración o programación para su adquisición. Esta circunstancia evidencia una divergencia entre la ordenación formal del planeamiento y la realidad jurídica y funcional del ámbito, lo que justifica la necesidad de adecuar la ordenación urbanística a la situación territorial consolidada y corregir una determinación basada en presupuestos fácticos que no han llegado a materializarse.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 204

- Clarificación de la naturaleza jurídica de los elementos del sistema estructurante.

  El análisis de la documentación de planeamiento pone de manifiesto que determinados elementos incluidos dentro del sistema estructurante pueden corresponder tanto a titularidad pública como privada, en función de su función territorial y de su papel dentro de la estructura urbana del municipio. En el caso concreto del ámbito objeto de la presente Modificación, la calificación como "dotación existente pública" no se corresponde con su situación patrimonial efectiva, al no existir previsión de obtención ni integración en el dominio público municipal. La Modificación permite, por tanto, clarificar la naturaleza jurídica del suelo y restablecer la correspondencia entre la ordenación urbanística y la realidad registral del ámbito, evitando interpretaciones contradictorias sobre su régimen jurídico.

- Inexistencia de integración pública y suficiencia dotacional.

  La revisión de la calificación urbanística del ámbito no supone una reducción del sistema dotacional municipal. Tal y como se acredita en la Memoria Justificativa, las necesidades funcionales asociadas al equipamiento inicialmente previsto se encuentran cubiertas por instalaciones públicas existentes, ya que la piscina municipal se encuentra integrada en el complejo deportivo situado en la c/ la Estrella.

  El análisis del sistema de Redes Públicas confirma, además, que la propuesta mantiene el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos por la legislación urbanística vigente, garantizando el equilibrio del sistema municipal dotacional y la adecuada prestación de los servicios públicos.

- Reconfiguración del ámbito para la implantación de uso terciario comercial.

  La Modificación permite orientar el ámbito hacia la implantación de un uso terciario comercial de escala municipal, destinado a complementar la limitada oferta comercial existente y a mejorar la accesibilidad de la población a una oferta más amplia de bienes y servicios dentro del propio municipio.

  La localización del ámbito, en el borde del núcleo urbano y junto a la carretera M-217, presenta condiciones adecuadas de accesibilidad y visibilidad para este tipo de usos, permitiendo al mismo tiempo cualificar el acceso al municipio y reforzar la actividad económica local. De este modo, la actuación contribuye a diversificar la estructura comercial del municipio, reducir desplazamientos hacia centralidades exteriores y favorecer una mayor autosuficiencia funcional del tejido urbano.

8.2.3. Interés general

Esta Modificación de planeamiento se incardina en el interés general, tal y como se desarrolla en el apartado 2.2 de la Memoria Justificativa, al garantizar el mantenimiento de la suficiencia dotacional municipal mediante la verificación del equilibrio del sistema de Redes Públicas y del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística vigente. En este sentido, la propuesta no comporta una merma real del sistema dotacional, sino la racionalización de una reserva estructural que no ha tenido materialización efectiva y cuya función se encuentra actualmente cubierta por dotaciones públicas consolidadas.

La actuación permite optimizar la utilización de suelo urbano consolidado, corrigiendo una determinación estructural inoperante y orientando el ámbito hacia un uso terciario comercial de escala municipal, actualmente inexistente en el municipio, lo que contribuye a mejorar la accesibilidad a bienes y servicios por parte de la población, reducir desplazamientos hacia centralidades exteriores y reforzar la autosuficiencia funcional de Loeches.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 204

Asimismo, la Modificación incorpora un retorno público tangible, tanto económico como urbano, mediante la generación de actividad y empleo vinculados al uso terciario, la participación municipal en las plusvalías derivadas de la actuación de dotación y la mejora de la ordenación del acceso al núcleo urbano desde la carretera M-217, cuya posible reordenación mediante una rotonda se encuentra en estudio en coordinación con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Loeches.

En conjunto, la actuación propuesta mediante esta Modificación se podría considerar que contribuye positivamente a mejorar la calidad urbana, la eficiencia territorial y la actividad económica del municipio.

8.2.4. Alternativas

- Alternativa 0: mantenimiento de la situación actual.

  La alternativa 0 consiste en mantener íntegramente las determinaciones de las Normas Subsidiarias, conservando la calificación del solar como “dotación existente pública” integrada en el sistema estructurante, así como la franja de terreno como espacio libre.

  Desde el punto de vista material, esta opción supone perpetuar la situación actual del ámbito, caracterizada por la existencia de un conjunto edificatorio preexistente y actualmente sin actividad, históricamente destinado a uso terciario en su clase de restauración (complejo restaurante-piscina), sin que haya existido implantación efectiva de uso dotacional público.

  En este sentido, la calificación como “dotación existente pública” no responde a una realidad jurídica ni física consolidada, sino que deriva de una inexactitud del planeamiento antecedente, dado que el suelo nunca ha sido obtenido ni destinado al uso público conforme a los mecanismos propios de ejecución del planeamiento, ni existe interés por parte de la Administración local en proceder a su obtención, ni resulta coherente con su uso histórico y configuración material. Esta contradicción entre planeamiento y realidad genera, además, un escenario de inseguridad jurídica, al mantener una determinación estructurante formalmente vigente pero materialmente inejecutable, dificultando la correcta interpretación del régimen aplicable y condicionando de forma improcedente el destino urbanístico del suelo.

  En consecuencia, esta alternativa no permite corregir la discordancia entre la ordenación vigente y la situación jurídico-registral de la titularidad del suelo, perpetuando una determinación estructurante carente de viabilidad y bloqueando la ordenación efectiva del ámbito y su adecuada integración funcional en el tejido urbano. Asimismo, desaprovecha la oportunidad de regeneración urbana en un emplazamiento plenamente urbanizado, dotado de servicios y estratégicamente situado en el acceso al núcleo.

  Por todo ello, aunque formalmente viable como escenario de no intervención, la alternativa 0 no resulta adecuada desde el punto de vista urbanístico, funcional ni territorial, al mantener una ordenación desajustada, generadora de inseguridad jurídica y sin capacidad para resolver las disfunciones urbanas existentes.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 204

Alternativa 0, mantenimiento de la situación actual. Fuente: NNSS 1997

- Alternativa 1.

  Esta alternativa parte de la posibilidad de mantener la integración formal del solar dentro del sistema dotacional privado y, por tanto, no computable como red pública a efectos de estándar ni configurable como estructurante, introduciendo únicamente una flexibilización del régimen de usos complementarios que permitiera la implantación de diversas actividades terciarias a partir de una nueva ordenanza específica y sin alterar sustancialmente la edificabilidad actualmente atribuida.

  Desde el punto de vista urbanístico, esta opción permitiría conservar la calificación vinculada a la prestación de servicios dentro del sistema dotacional, limitando la intervención a una adaptación del régimen de compatibilidades que se circunscribiría a habilitar actividades comerciales u hosteleras vinculadas al interés colectivo bajo los parámetros edificatorios vigentes, sin modificar la intensidad ni redefinir el marco normativo aplicable al solar.

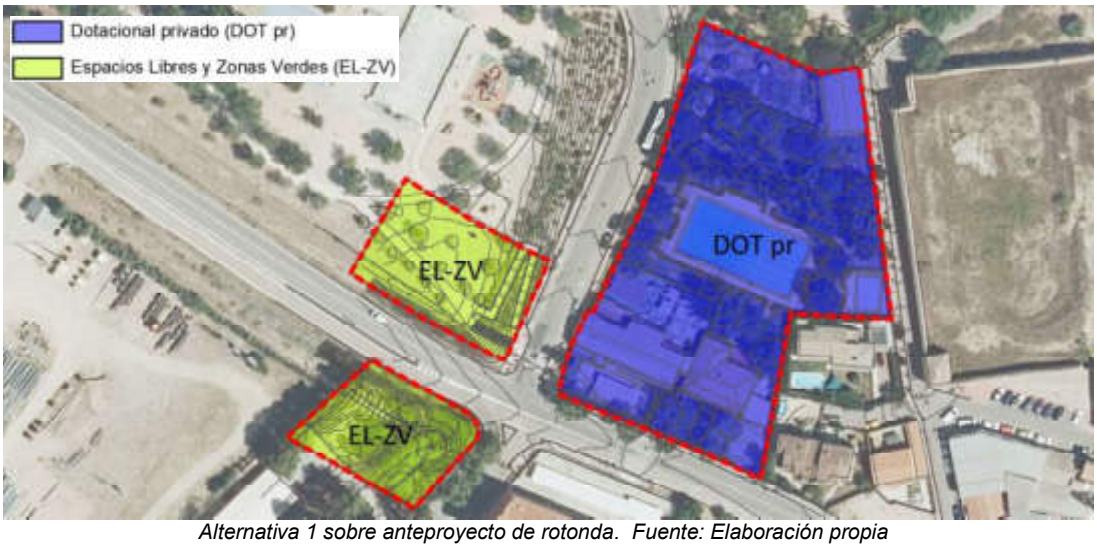
  No obstante, el mantenimiento de la edificabilidad actual (inferior a la necesaria para garantizar la viabilidad de un formato comercial intermedio) supondría una limitación relevante desde el punto de vista funcional. La restricción volumétrica impediría alcanzar superficies construidas compatibles con establecimientos asimilables a galerías o centros comerciales conforme a las Normas Urbanísticas, reduciendo la actuación a un formato de pequeña escala equiparable al comercio de proximidad ya existente en el municipio, sin capacidad efectiva para diversificar la oferta ni reforzar la estructura económica local.

  Asimismo, esta alternativa podría contemplar la adaptación del régimen de usos de las zonas verdes colindantes a fin de posibilitar técnicamente la futura mejora de la conexión viaria con la carretera M-217 y su adecuada articulación con el viario urbano. Sin embargo, la ausencia de una ordenación integral específica limitaría el alcance de dicha intervención y la capacidad de cualificación del borde urbano.

  Desde la perspectiva jurídica, la alternativa mantendría una cierta indefinición en el régimen del suelo, al conservar su adscripción formal al sistema dotacional, pero sin una integración efectiva en el mismo ni una redefinición clara de su función, permitiendo implantaciones complementarias que podrían perpetuar la disociación entre calificación formal y realidad funcional consolidada.

  En consecuencia, aun siendo técnicamente viable, esta alternativa se considera menos adecuada al no dar respuesta completa a los objetivos de racionalidad territorial, coherencia jurídica, viabilidad funcional y mejora cualitativa del borde urbano.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 204



Alternativa 1 sobre anteproyecto de rotonda. Fuente: Elaboración propia

- Alternativa 2: ordenación propuesta.

  La alternativa propuesta consiste en la revisión de la calificación urbanística del solar actualmente clasificado como "dotación pública existente" e integrado en el sistema estructurante municipal, para su sustitución por un uso terciario comercial en sus clases de comercio, hostelero y centros de reunión, definido en su correspondiente ordenanza, permitiendo incluso el uso dotacional.

  Esta alternativa se fundamenta en la constatación de que la reserva dotacional vigente se apoya en una premisa material inexacta de la Revisión de las Normas Subsidiarias, al presuponer la existencia de una dotación pública consolidada que nunca llegó a materializarse en términos jurídicos ni funcionales. El solar no ha sido objeto de obtención ni de integración efectiva en la red pública municipal y la eventual función que podría haber justificado su mantenimiento se encuentra actualmente cubierta por instalaciones públicas consolidadas. La supresión de dicha previsión no implica merma del estándar dotacional ni incumplimiento de los mínimos establecidos en la legislación urbanística.

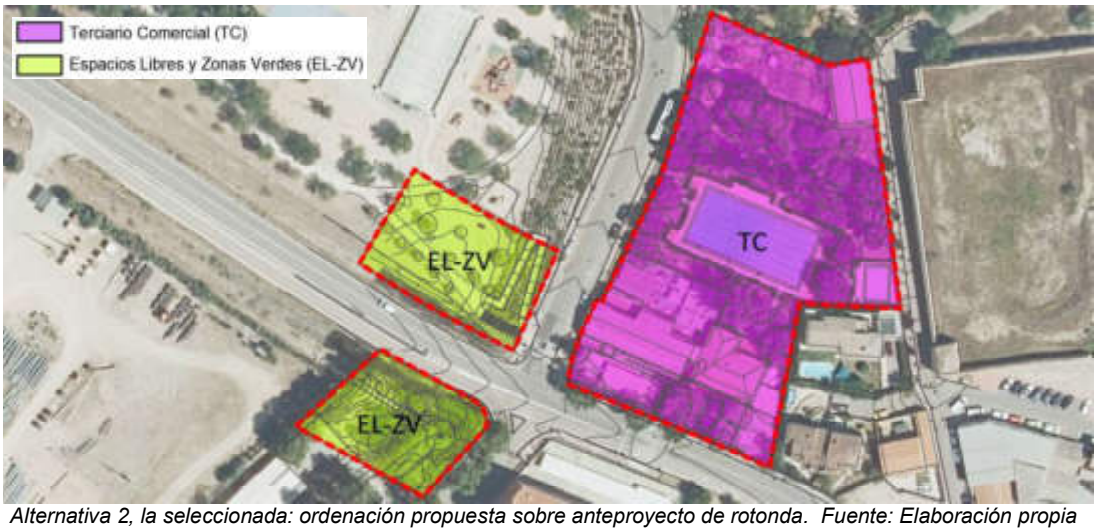
  La propuesta contempla la asignación de una intensidad edificatoria adecuada para la implantación de un formato terciario intermedio, compatible con la escala poblacional del municipio y con su posición dentro del sistema territorial comarcal. La ordenación prevista incorpora condiciones de integración volumétrica, tratamiento paisajístico y disposición de espacios libres que permiten cualificar el borde urbano y reforzar la imagen del acceso al núcleo municipal. Asimismo, se procede a la adaptación de las determinaciones relativas al régimen de usos de las zonas verdes colindantes, con el fin de posibilitar técnicamente la mejora de la futura conexión viaria con la carretera M-217 y su adecuada articulación con el viario urbano existente, garantizando la funcionalidad y continuidad de los itinerarios rodados, peatonales y ciclistas.

  Es destacable señalar que la alternativa se encuadra en el régimen jurídico de las actuaciones de dotación, con la determinación de las cesiones y deberes urbanísticos derivados del incremento de edificabilidad y del cambio de uso, garantizando la participación municipal en las plusvalías generadas y el mantenimiento del equilibrio del sistema de redes públicas.

  Desde la perspectiva territorial y funcional, la implantación del uso terciario permite atender una carencia identificada en la estructura comercial municipal, mejorar la capacidad de retención de gasto y reducir desplazamientos hacia centralidades externas, sin generar una nueva centralidad de escala supramunicipal ni alterar el modelo territorial vigente. La

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 204

actuación actúa, además, como elemento de activación urbana y se enmarca en una lógica de retorno público tangible y evaluable, tanto en prestación de servicios como de cualificación del espacio urbano.



Alternativa 2, la seleccionada: ordenación propuesta sobre anteproyecto de rotonda. Fuente: Elaboración propia

8.3. Contenido y análisis jurídico

8.3.1. Contenido

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.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 204

8.3.2. Análisis jurídico

La presente Modificación de las NNSS se formula en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico atribuida a los municipios por los artículos 5, 33 y 56 de la LSCM, así como por el artículo 4 del TRLSyRU. Dicha potestad habilita a las Administraciones urbanísticas para revisar o modificar las determinaciones del planeamiento cuando resulte necesario para adecuarlas a la realidad territorial o corregir determinaciones basadas en presupuestos fácticos incorrectos.

La Modificación se redacta conforme a lo dispuesto en la Sección 4ª del Capítulo V del Título II de la LSCM, relativa a la modificación del planeamiento urbanístico.

El objeto de la presente Modificación consiste en adecuar la calificación urbanística de un ámbito de suelo urbano consolidado, actualmente identificado en las NNSS como "dotación existente pública" dentro del sistema estructurante municipal. Tal y como se acredita en la Memoria Justificativa, dicha previsión no ha tenido materialización efectiva desde la aprobación del planeamiento, puesto que el ámbito ha permanecido en régimen de propiedad privada, sin haber sido objeto de obtención mediante los mecanismos de gestión urbanística previstos ni haberse producido su incorporación al dominio público municipal.

En consecuencia, la actuación se orienta a restablecer la correspondencia entre la ordenación urbanística y la realidad jurídica y funcional del suelo, corrigiendo una determinación estructural que no ha llegado a desplegar efectos materiales ni jurídicos. Esta corrección no comporta una redefinición del sistema municipal de redes públicas ni una alteración del modelo territorial establecido por las NNSS, limitándose a ajustar una determinación concreta cuya ejecución no llegó a producirse.

Asimismo, la Modificación establece condiciones de compatibilidad funcional para la implantación de elementos de la red viaria en los márgenes de la carretera M-217, en relación con los suelos urbanizables correspondientes a los sectores 1 y 2, sin que en ningún caso se altere la naturaleza ni el destino dotacional de los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes.

Este planteamiento resulta conforme con lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LSCM, que atribuye al planeamiento general la determinación de la adscripción del suelo a las distintas clases y categorías y la definición de los elementos integrantes de las Redes Públicas generales y supramunicipales.

Por otra parte, el artículo 42.5.d) de la LSCM permite que el planeamiento general establezca determinaciones estructurantes en suelo urbanizable sectorizado. En aplicación de este precepto, la Modificación introduce determinaciones estructurantes en las fichas de los sectores 1 y 2 delimitados por las NNSS, estableciendo condiciones específicas respecto al régimen de usos del sistema de espacios libres y zonas verdes con el fin de permitir soluciones de mejora de la red viaria para la accesibilidad y funcionalidad de los accesos al núcleo urbano desde la carretera M-217.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM, el planeamiento general puede establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias en suelo urbano. En este marco, el artículo 35.4 de la LSCM define como determinaciones pormenorizadas, entre otras, la regulación de los usos urbanísticos, las condiciones de implantación de la edificación y las normas aplicables a las parcelas.

En aplicación de dichos preceptos, la Modificación incorpora una ordenanza específica de "Terciario Comercial", que regula las condiciones de implantación, edificabilidad, parámetros volumétricos y régimen de usos compatibles propios de esta actividad. La creación de esta ordenanza constituye una determinación pormenorizada plenamente habilitada por la legislación urbanística, permitiendo dotar al planeamiento de mayor precisión normativa y seguridad jurídica, sin alterar las determinaciones estructurantes del modelo territorial vigente.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 204

Asimismo, la propuesta se encuadra en el régimen de las actuaciones de dotación previsto en el artículo 19 bis de la LSCM, al implicar un cambio de uso y un reajuste del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado. En todo caso, tal y como se acredita en la Memoria Justificativa, la propuesta mantiene el cumplimiento de los estándares mínimos del sistema de Redes Públicas locales establecidos en el artículo 36.6 de la LSCM, sin que la Modificación suponga una merma del estándar dotacional exigible ni una alteración del equilibrio del sistema municipal de equipamientos.

En relación con la naturaleza de la alteración del planeamiento, el artículo 67.1 de la LSCM establece que cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos debe realizarse mediante el mismo tipo de plan y siguiendo el procedimiento previsto para su aprobación.

Por su parte, el artículo 68 de la LSCM delimita los supuestos en los que una alteración del planeamiento debe considerarse revisión del mismo, lo que ocurre cuando se adoptan nuevos criterios que afectan al conjunto del término municipal o se modifica el modelo territorial adoptado.

En el presente caso, la alteración introducida no tiene la consideración de revisión del planeamiento, puesto que:

- No comporta la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal ni a la estructura general y orgánica del modelo territorial adoptado, quedando exento de la situación prevista en el artículo 68.1 de la LSCM.
- No introduce un cambio de criterio en el modelo territorial adoptado, sino que se limita a una corrección puntual, ajustando la ordenación a la realidad jurídica existente mediante la recalificación urbanística de una dotación pública integrada en el sistema estructural del municipio que no ha sido objeto de obtención efectiva, ni consta intención de proceder a su adquisición o ejecución, por lo que no se acoge a lo previsto en el artículo 68.3 de la LSCM.
- No cambia la clasificación del suelo contemplado en las NNSS vigentes y por ende no existe incremento superior al ya previsto, por lo que no es de aplicación el artículo 68.6 de la LSCM.
- La superficie afectada equivale a 8.964,74 m²s lo que representa el 0,02% del término municipal, el 0,45% del total del suelo urbano y el 0,11% del suelo urbanizable previsto por las NNSS. Asimismo, no comporta incremento alguno de la superficie urbanizada, al tratarse de suelo ya previsto y ordenado por las NNSS en vigor, sin alteración de su clasificación ni ampliación del perímetro urbano existente.

Además, es destacable que:

- No desafecta suelos destinados a redes públicas ya obtenidas, ni descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a protección pública, ni cambia el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

En consecuencia, al no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 68 de la LSCM, la alteración debe tramitarse como modificación del planeamiento general conforme a lo dispuesto en el artículo 69, al tratarse de una alteración del contenido de las NNSS no subsumible en los supuestos determinantes de revisión.

8.4. Análisis de impactos

El objeto general la presente Memoria es incorporar al planeamiento las variables del género y diversidad a todos los niveles, es decir, con un enfoque transversal, para lograr efectos positivos, encaminados a la consecución de la igualdad, plena accesibilidad y no discriminación por sexo, diversidad sexual e identidad de género.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 204

El enfoque de los impactos se contempla principalmente en las siguientes materias:

- En materia de género.
- En materia de accesibilidad, igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad.
- En materia económica y presupuestaria.
- En materia de unidad de mercado.
- En materia de cargas administrativas.

8.4.1. Normativa vigente

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta la actualidad.

En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia:

Marco General

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948): "*Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos*".

  Artículo 2 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948): *"toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"*.

- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral.

  Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.

- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): *"los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social"*.

  Artículo 9.2 de la Constitución Española (1978): *"Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social"*.

  La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).

- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 204

evitar los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales.

- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

  Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el 'mainstreaming' (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.

- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales (art. 141).

- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).

- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.

- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que *"la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."*

- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo…; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): *"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."*

- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 204

parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa Específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

  Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción:

  "Artículo segundo. Modificación del artículo 24.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

  En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo".

- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

  "Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

  El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades".

  "Artículo 19. Informes de impacto de género.

  Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género".

  "Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

  1. *Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

     Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

  2. *El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 204

de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia".

- Estudios y declaraciones sobre el impacto del género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística.
  - Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aún hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además, la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
  - Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
  - Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
    - Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
    - Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
    - Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 204

de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

- Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

8.4.2. Adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias

La formulación de la presente Modificación de las NNSS 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 LSCM, así como en el artículo 4 del TRLSyRU.

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 LSCM, relativos a la Modificación del Planeamiento.

8.4.3. Estimación de los diferentes impactos

Desde la perspectiva de los impactos sociales, de género, de infancia, de diversidad, de accesibilidad universal o de igualdad de oportunidades, la presente Modificación carece de incidencia material, al tratarse de una actuación de alcance territorial limitado que no introduce determinaciones susceptibles de producir efectos diferenciados sobre colectivos específicos.

A continuación, se analizan los distintos ámbitos de impacto identificados:

- Impacto por razón de género.

  El presente instrumento de planeamiento no introduce condicionantes que afecten de forma diferenciada al acceso a recursos, servicios o derechos urbanos por razón de género, ni establece determinaciones que puedan limitar la presencia, participación o competitividad de mujeres y hombres en el ámbito regulado. Tampoco incide en los

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 204

procesos de toma de decisiones ni incorpora medidas susceptibles de modificar los roles sociales o valores tradicionalmente asociados a mujeres u hombres.

Asimismo, la Modificación no introduce una regulación específica relativa a los usos del suelo distinta de la ya prevista en las NNSS vigentes, ni establece determinaciones sobre el espacio público, las condiciones de habitabilidad o la organización de la vida cotidiana de la población que puedan generar impactos diferenciados desde la perspectiva de género.

Es más, la implantación del uso terciario prevista en la ordenación puede contribuir de forma indirecta a la generación de actividad económica y empleo local, lo que repercute positivamente en la calidad de vida y en la cohesión social del municipio.

En consecuencia, el impacto en materia de igualdad de género se considera **NULO**, sin perjuicio de los efectos indirectos positivos derivados de la mejora de la accesibilidad a bienes, servicios y oportunidades de empleo de la población dentro del propio municipio.

- Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

La presente Modificación de planeamiento no introduce determinaciones que puedan generar efectos negativos sobre la infancia, la adolescencia o las familias. La actuación se limita a la adecuación urbanística de un solar integrado en el tejido urbano residencial cuyo uso se encuentra inoperativo, permitiendo su reordenación para la implantación de un uso terciario comercial destinado a complementar la limitada oferta comercial existente en el municipio.

La implantación de este uso puede favorecer una mayor disponibilidad de bienes y servicios en el propio municipio, reduciendo la necesidad de desplazamientos hacia otras centralidades y contribuyendo a mejorar la funcionalidad del tejido urbano.

En consecuencia, se considera que la Modificación no genera impactos negativos sobre la infancia, la adolescencia ni las familias, pudiendo apreciarse un impacto **POSITIVO** indirecto, al facilitar el acceso de la población a servicios y actividades comerciales que contribuyen a mejorar la calidad de vida y el bienestar social del municipio.

- Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Este instrumento de planeamiento no incorpora determinaciones que afecten de forma diferenciada a las personas por razón de su orientación sexual, identidad o expresión de género. El instrumento se limita a regular condiciones urbanísticas relativas al uso del suelo sin establecer disposiciones que incidan en el acceso a derechos, recursos o servicios desde esta perspectiva.

En consecuencia, al no contener medidas ni regulaciones específicamente dirigidas a la población LGTBI ni introducir condicionantes que puedan generar situaciones de desigualdad o discriminación, no se identifican impactos diferenciados en esta materia, por lo que se considera **NULO**.

- Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

La presente Modificación no regula directamente elementos del espacio público, infraestructuras, edificaciones ni condiciones específicas de accesibilidad, por lo que no introduce determinaciones que puedan generar impactos en materia de accesibilidad universal o en la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.

No obstante, el documento incorpora determinadas condiciones relativas a la posible implantación de elementos de la red viaria en el entorno, vinculadas a la eventual ejecución de una rotonda en la carretera M-217, con el objetivo de garantizar la continuidad y seguridad de los itinerarios rodados, ciclistas y peatonales.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 204

En cualquier caso, corresponderá a los proyectos de edificación o, en su caso, a los proyectos de obras públicas que desarrollen dichas actuaciones, definir y justificar las condiciones de detalle relativas al diseño, trazado y características constructivas de los elementos proyectados, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en los espacios públicos urbanizados y en la edificación.

En consecuencia, el impacto de la Modificación en materia de accesibilidad universal y de igualdad de oportunidades se considera **NULO**.

- Impacto económico y presupuestario.

Tal y como se expone y justifica en el "*Volumen II. Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica*" del presente documento, la Modificación no genera obligaciones directas de gasto para el Ayuntamiento ni requiere la ejecución de infraestructuras públicas específicas derivadas de su aprobación, al tratarse de un ámbito situado en suelo urbano consolidado y previamente urbanizado.

Las posibles actuaciones de mejora de la accesibilidad viaria en el entorno, vinculadas a la eventual ejecución de una rotonda en la carretera M-217, se encuentran actualmente en fase de análisis técnico y administrativo en coordinación con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, por lo que no constituyen una obligación directa derivada del presente instrumento de planeamiento.

No obstante, la Modificación presenta un impacto económico carácter moderado, al posibilitar la implantación de un uso terciario que puede favorecer la generación de actividad económica vinculada al sector servicios, así como la creación de empleo directo e indirecto. Asimismo, la actuación contribuye a mejorar la capacidad del municipio para retener gasto comercial que actualmente se desplaza hacia centralidades exteriores.

Adicionalmente, la actuación se desarrolla en el marco del régimen de las actuaciones de dotación, por lo que el incremento de aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de uso y del incremento de edificabilidad conllevará la correspondiente participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante el abono de la compensación económica que resulte procedente conforme a la legislación urbanística aplicable.

Asimismo, la implantación de la actividad prevista puede suponer un incremento de la recaudación municipal derivada de tributos asociados a la actividad económica y urbanística, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) o el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

En consecuencia, el impacto económico y presupuestario de la Modificación se considera **POSITIVO** para las Administraciones Públicas, sin que ello implique la asunción de nuevas cargas económicas directas para el Ayuntamiento de Loeches.

- Impacto en materia de unidad de mercado.

La presente Modificación no introduce restricciones al acceso o ejercicio de actividades económicas ni establece limitaciones que condicionen la libre circulación de bienes y servicios. El instrumento se limita a regular las condiciones urbanísticas de implantación de determinados usos del suelo en el ámbito objeto de ordenación, conforme al marco establecido por el planeamiento municipal vigente.

En consecuencia, la Modificación no afecta al principio de unidad de mercado, al no incorporar medidas regulatorias que puedan generar barreras a la actividad económica o alterar las condiciones de competencia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 204

Por tanto, no se identifican efectos negativos sobre la unidad de mercado, manteniéndose las condiciones de acceso y ejercicio de las actividades económicas dentro del marco general de la normativa urbanística aplicable, considerándose su impacto **NULO**.

- Impacto en las cargas administrativas.

  La presente Modificación no introduce nuevos procedimientos administrativos ni modifica los trámites existentes para la ciudadanía, las empresas o las Administraciones públicas.

  El instrumento se limita a ajustar determinadas condiciones urbanísticas del planeamiento vigente mediante la incorporación de una ordenanza específica para el uso terciario comercial con el objetivo de clarificar las condiciones de implantación de este tipo de actividades y a establecer criterios de compatibilidad de usos con el fin de permitir, en su caso, la adecuada resolución de los accesos viarios al núcleo urbano desde la carretera M-217, sin que ello suponga la creación de nuevas obligaciones administrativas.

  En consecuencia, la Modificación no incrementa las cargas administrativas, considerándose su impacto **NULO** desde esta perspectiva.

8.4.4. Medidas propuestas

Atendiendo al objeto, alcance y naturaleza de la presente Modificación de las NNSS no resulta procedente la formulación de medidas específicas en materia de impactos normativos, sociales, económicos o ambientales, al no concurrir afecciones relevantes que lo justifiquen.

El alcance de los impactos identificados es limitado y no se aprecian efectos que requieran la adopción de medidas específicas de prevención, corrección o mitigación.

Asimismo, la Modificación no conlleva la creación de nuevos derechos u obligaciones para la ciudadanía, no introduce restricciones adicionales al régimen del suelo, no genera cargas administrativas ni produce efectos presupuestarios directos sobre las Administraciones públicas o los particulares. Su efecto se limita a ajustar determinadas determinaciones del planeamiento vigente, contribuyendo a reforzar la seguridad jurídica del planeamiento y a clarificar el régimen urbanístico aplicable a los terrenos afectados, sin necesidad de adoptar medidas compensatorias o correctoras.

No obstante lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, así como de la normativa autonómica aplicable en materia de igualdad y lenguaje administrativo, se ha prestado especial atención al empleo de un lenguaje inclusivo y no sexista en la redacción de la documentación normativa y explicativa de la Modificación, garantizando una formulación neutral, precisa y respetuosa con los principios de igualdad y no discriminación.

A tal efecto, se han seguido las siguientes pautas de redacción:

- Se evita el empleo de términos masculinos “el hombre” o “los hombres”, empleando otros como “el ser humano”, “la sociedad” o “la población”.
- Se evita en lo posible el empleo del masculino genérico como forma para referirse a ambos sexos. Así se emplean términos como “la población”, “las personas”, “las personas de menor edad”, en lugar de recurrir a formas como “los vecinos”, “los ciudadanos” o “los niños”.
- En los desdoblamientos se procura alternar la posición del género masculino y femenino usando expresiones como “los niños y las niñas” y “las mujeres y los hombres”.
- La designación de actividades profesionales se lleva a cabo no exclusivamente en masculino, sino de forma indistinta o empleando ambos géneros. No emplear aposiciones redundantes, tales como “mujer periodista”, empleando “periodista”.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 204

- Utilización de formas imperativas y pasivas, por ejemplo “los requisitos exigidos para los proyectos…” en lugar de “los técnicos deberán cumplir los siguientes requisitos…”
- Utilización de formas no personales del verbo, empleando por ejemplo la expresión “es necesario tener en cuenta” en vez de “los administrativos tendrán en cuenta…”

8.5. Descripción de la tramitación

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.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 204

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS
[redacted]

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

ROMO GARCIA
GUSTAVO -
[redacted]

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

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 204

Anexos

Anexo I: Intención de implantación de AHORRAMAS

AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOECHES

D. Luis López Calles, con DNI número 02198211-D, en nombre y representación de la Sociedad AHORRAMAS, S.A., con NIF número A-28600278, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, el día diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, al número de protocolo 5.645 y con domicilio a estos efectos en Ctra. M-208, km 5 (28891 Velilla de San Antonio), ante ese Ayuntamiento comparezco y como mejor proceda en derecho

DIGO

Con la finalidad de favorecer la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches, que **es intención de la empresa AHORRAMAS, S.A.**, previa obtención de las autorizaciones pertinentes por parte de los organismos competentes, **implantar un supermercado en la parcela sita en la Avda. de la Constitución, 32 de Loeches.**

Por lo expuesto,

SOLICITO A ESE EXCMO. AYUNTAMIENTO:

Tenga por presentado este escrito y la manifestación que en el mismo se contiene de intención de implantación de un supermercado en el municipio, con la finalidad de favorecer la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Loeches.

En Loeches, a 13 de marzo de 2026.

02198211D
LUIS LOPEZ
Firmado
[redacted]

Fdo. Luis López Calles

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 204

Anexo III. Estudio de edificabilidad en el Área Homogénea (AH-3) y cumplimiento de estándares de redes locales

Para la determinación de la edificabilidad máxima del Área Homogénea "Ensanche" (AH-3) se ha realizado un análisis de las edificabilidades aplicables a cada solar conforme a las determinaciones de aprovechamiento establecidas en las NNSS del término municipal de Loeches.

Como base de información se ha utilizado la cartografía y los datos disponibles en la Sede Electrónica del Catastro, lo que ha permitido identificar la configuración parcelaria y las superficies catastrales existentes dentro del ámbito analizado.

En el caso de las parcelas vacantes, se ha considerado la edificabilidad máxima permitida por la ordenanza urbanística correspondiente, de acuerdo con los parámetros establecidos en las NNSS.

El Área Homogénea presenta como uso predominante el residencial unifamiliar, correspondiente mayoritariamente a la Ordenanza 2 "Vivienda Unifamiliar", en sus distintos grados e intensidades. En menor proporción se incluyen determinadas manzanas calificadas con Ordenanza 1 "Casco", que, pese a su denominación, no responden a la morfología ni a las condiciones urbanas propias del casco histórico, presentando una ordenación y características edificatorias sustancialmente análogas al tejido de ensanche del centro y encontrándose igualmente consolidadas dentro del suelo urbano.

Asimismo, dentro del ámbito se incluye el solar calificado con Ordenanza 4 "Dotaciones, Equipamientos y Servicios", pero destinado a dotaciones de carácter privado y, por tanto, lucrativo.

Los criterios que se han valorado para cada una de estas ordenanzas son los siguientes:

Ordenanza 1. Casco

La tipología edificatoria corresponde a viviendas entre medianeras, configurando manzana cerrada y con edificación alineada a viario, destinada a uso residencial, tanto en tipología unifamiliar como multifamiliar.

Para la estimación de la edificabilidad se ha tomado como referencia la base de datos masivos de la Sede Electrónica del Catastro, considerando la superficie de parcela catastral y las condiciones de superficie edificable derivadas de la ocupación máxima y del número máximo de plantas establecidos en las NNSS.

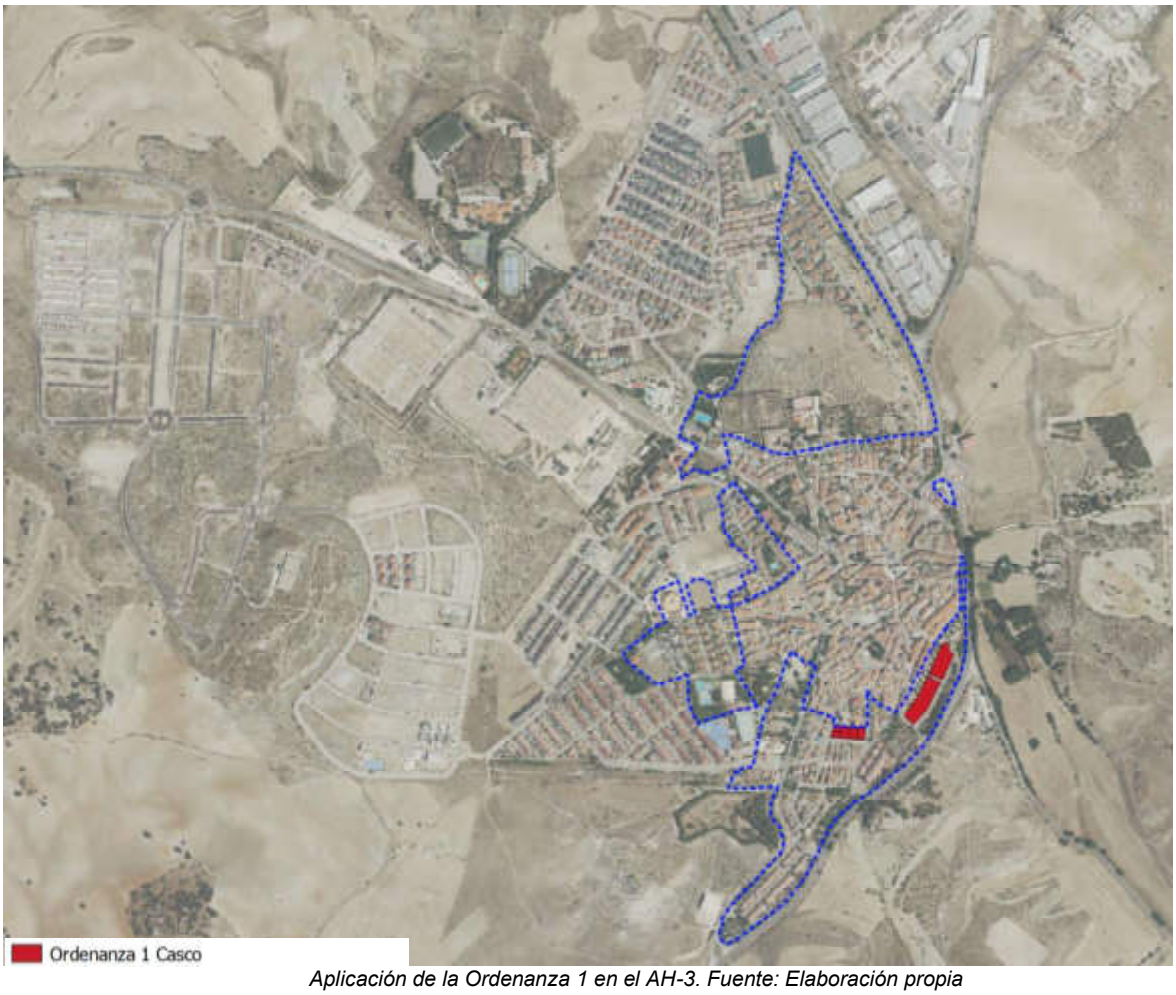
Las condiciones de edificabilidad aplicables a cada parcela se determinan conforme a lo dispuesto en los apartados 7, 8 y 9 del artículo 8.6 de las Normas Urbanísticas:

> *"Artículo 8.6. Ordenanza 1. Casco.*
>
> *(…)*
>
> *7. Ocupación.*
>
> *La ocupación en planta viene definida por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14,00 metros de distancia (o la línea de retranqueo del fondo), medidos perpendicularmente a todos sus puntos.*
>
> *8. Superficie edificable.*
>
> *La superficie edificable será el resultado de multiplicar el número de plantas por la ocupación en planta obtenida del apartado 7.*
>
> *9. Altura máxima.*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 204

La altura máxima será de 2 plantas. La altura máxima en metros será de 7,00 metros a cornisa y 10,50 metros a cumbrera.

(…)".



Aplicación de la Ordenanza 1 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Fondo edificable (m)	Altura (plantas)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	279,00	5302818VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	144,00
AH 3.1	548,00	5302802VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	280,00
AH 3.1	244,00	5302814VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	171,00
AH 3.1	538,00	5302815VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	264,00
AH 3.1	528,00	5302821VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	806,00
AH 3.3	3.637,00	5403701VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	5.478,00
AH 3.3	2.500,00	5404701VK6750S	Ordenanza 1. Casco	14,00	2,0	3.543,00
TOTAL	**8.274,00**					**10.686,00**

Edificabilidad teórica de la Ordenanza 1 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Ordenanza 2. Vivienda Unifamiliar

La tipología edificatoria dominante es la edificación aislada, pareada o agrupada correspondiente al uso residencial unifamiliar.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 204

Para la estimación de la edificabilidad se ha tomado como referencia la base de datos masivos de la Sede Electrónica del Catastro, considerando la superficie de parcela catastral y los coeficientes de edificabilidad establecidas en las NNSS.

Los coeficientes de edificabilidad máxima de cada parcela se establecen según el grado de ordenanza al que pertenezca, conforme al apartado 6 del artículo 8.7 de las Normas Urbanísticas:

"Artículo 8.7. Ordenanza 2. Vivienda Unifamiliar.

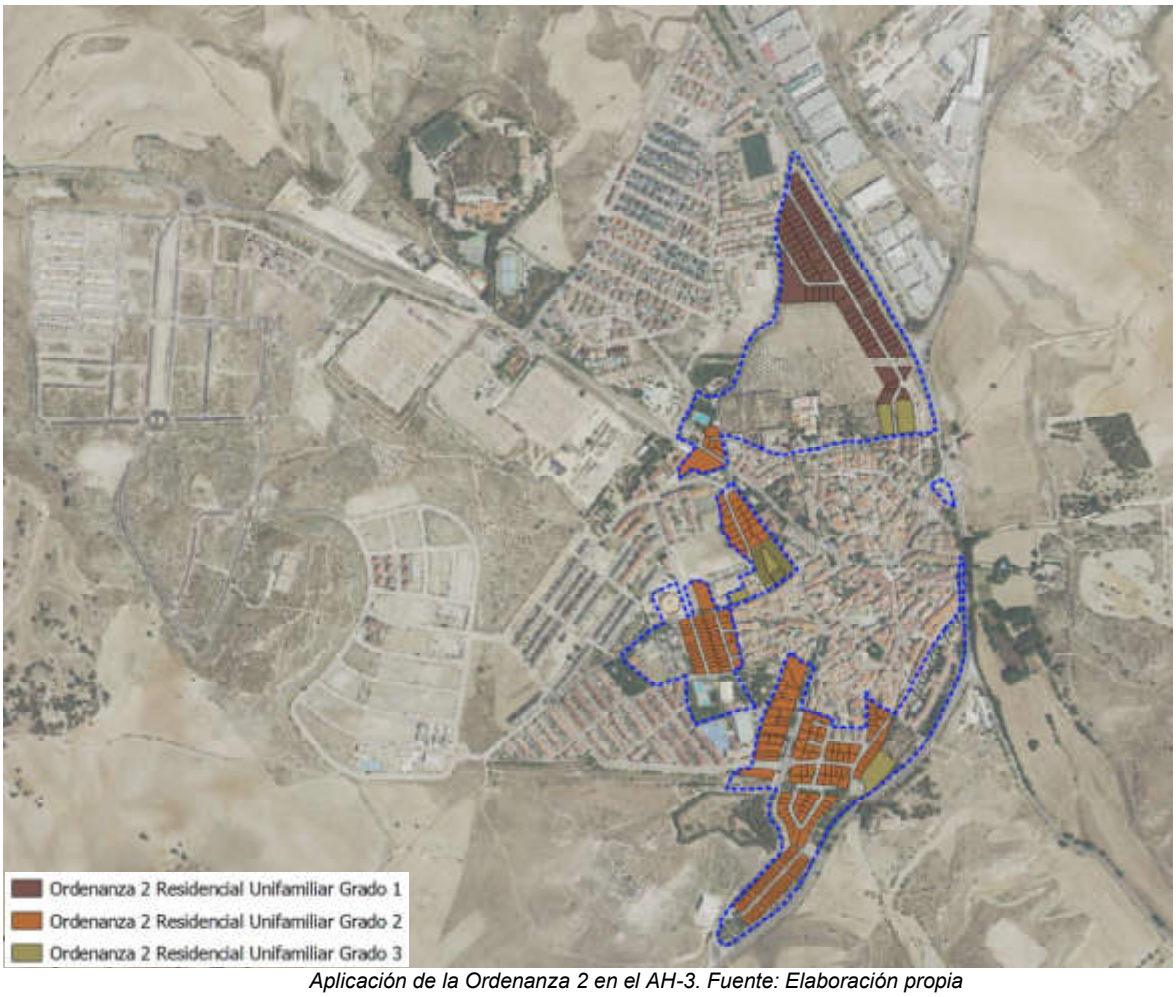
(…)

6. Edificabilidad y Ocupación máxima.

El índice de edificabilidad superficial máxima de cada parcela y la ocupación, según el Grado de la Ordenanza será:

Grado	Edificabilidad	Ocupación
1º	0,50 m^2/m^2	40%
2º	0,80 m^2/m^2	50%
3º	1,20 m^2/m^2	60%

(…)".



Aplicación de la Ordenanza 2 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	1.050,00	5212030VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	525,00
AH 3.1	1.019,00	5113624VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	509,50
AH 3.1	505,00	5212029VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	252,50
AH 3.1	545,00	5113615VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	272,50
AH 3.1	532,00	5113614VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	266,00
AH 3.1	564,00	5113623VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	282,00
AH 3.1	510,00	5312224VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312222VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312223VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312225VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312226VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312227VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312228VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312229VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	509,00	5113602VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	651,00	5113601VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	325,50
AH 3.1	509,00	5113603VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	509,00	5113604VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	509,00	5113605VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	995,00	5312230VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	497,50
AH 3.1	510,00	5312211VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312212VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312213VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312214VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312215VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312216VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312217VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312218VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312219VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312220VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5113608VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	509,00	5113606VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	509,00	5113607VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	1.019,00	5113611VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	509,50
AH 3.1	888,00	5113613VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	444,00
AH 3.1	543,00	5113616VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,50
AH 3.1	543,00	5113617VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,50
AH 3.1	543,00	5113618VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,50
AH 3.1	543,00	5113619VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,50
AH 3.1	542,00	5113620VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,00
AH 3.1	542,00	5113621VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	271,00
AH 3.1	519,00	5113622VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	259,50
AH 3.1	560,00	5212021VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	510,00	5312206VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312203VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312204VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312205VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312207VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312208VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312209VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312210VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00
AH 3.1	510,00	5312221VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	255,00

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	687,00	5312201VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	343,50
AH 3.1	509,00	5312202VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	254,50
AH 3.1	524,00	5312231VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	262,00
AH 3.1	957,00	5212028VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	478,50
AH 3.1	560,00	5212024VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	1.378,00	5212026VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	689,00
AH 3.1	942,00	5212025VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	471,00
AH 3.1	560,00	5212023VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	560,00	5212022VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	568,00	5212027VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	284,00
AH 3.1	560,00	5212020VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	560,00	5212019VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	561,00	5212015VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,50
AH 3.1	560,00	5212014VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	560,00	5212013VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	280,00
AH 3.1	924,00	5212016VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	462,00
AH 3.1	4.443,00	5212011VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	2.221,50
AH 3.1	569,00	5212012VK6751S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1	0,50	284,50
AH 3.1	282,00	5100608VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	225,60
AH 3.1	339,00	5100507VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	271,20
AH 3.1	276,00	5100505VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	220,80
AH 3.1	277,00	5100609VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	221,60
AH 3.1	396,00	5100506VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	316,80
AH 3.1	263,00	5100616VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	210,40
AH 3.1	279,00	5100610VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	223,20
AH 3.1	253,00	5100615VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	297,00	5100611VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	237,60
AH 3.1	272,00	5302805VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	217,60
AH 3.1	344,00	5100614VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	275,20
AH 3.1	600,00	5100613VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	480,00
AH 3.1	313,00	5203020VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	250,40
AH 3.1	352,00	5302803VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	281,60
AH 3.1	249,00	5302906VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	199,20
AH 3.1	253,00	5302907VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	303,00	5100602VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	242,40
AH 3.1	274,00	5302908VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	219,20
AH 3.1	287,00	5100601VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	229,60
AH 3.1	439,00	5100624VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	351,20
AH 3.1	317,00	5203013VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	253,60
AH 3.1	332,00	5302806VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	265,60
AH 3.1	422,00	5100509VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	337,60
AH 3.1	311,00	5100502VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	248,80
AH 3.1	311,00	5100503VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	248,80
AH 3.1	261,00	5100508VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	208,80
AH 3.1	301,00	5100607VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	240,80
AH 3.1	280,00	5100504VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	224,00
AH 3.1	510,00	5203026VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	408,00
AH 3.1	678,00	5302901VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	542,40
AH 3.1	305,00	5203012VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	244,00
AH 3.1	254,00	5302208VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	203,20
AH 3.1	340,00	4707019VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	272,00
AH 3.1	508,00	5203025VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	406,40
AH 3.1	245,00	5302207VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	196,00

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	318,00	5302909VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	254,40
AH 3.1	293,00	5302204VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	234,40
AH 3.1	1.194,00	5103013VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	955,20
AH 3.1	318,00	5203014VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	254,40
AH 3.1	292,00	5302205VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	233,60
AH 3.1	324,00	5203015VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	259,20
AH 3.1	335,00	5302206VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	268,00
AH 3.1	530,00	5203024VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	424,00
AH 3.1	309,00	5203016VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	247,20
AH 3.1	240,00	5302904VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	192,00
AH 3.1	530,00	5203022VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	424,00
AH 3.1	314,00	5203021VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	251,20
AH 3.1	543,00	5103017VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	434,40
AH 3.1	249,00	5302905VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	199,20
AH 3.1	333,00	5107705VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	266,40
AH 3.1	252,00	4974211VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	201,60
AH 3.1	544,00	5103018VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	435,20
AH 3.1	169,00	5302902VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	135,20
AH 3.1	262,00	5302903VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	209,60
AH 3.1	1.507,00	5103020VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	1.205,60
AH 3.1	785,00	5100612VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	628,00
AH 3.1	457,00	5100621VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	365,60
AH 3.1	558,00	5100622VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	446,40
AH 3.1	354,00	4974613VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	283,20
AH 3.1	249,00	4974614VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	199,20
AH 3.1	394,00	5100625VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	315,20
AH 3.1	518,00	5100606VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	414,40
AH 3.1	375,00	5100623VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	300,00
AH 3.1	370,00	5103014VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	296,00
AH 3.1	671,00	5100629VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	536,80
AH 3.1	397,00	5100628VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	317,60
AH 3.1	347,00	5100626VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	277,60
AH 3.1	291,00	5100603VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	232,80
AH 3.1	383,00	5100627VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	306,40
AH 3.1	329,00	5100605VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	263,20
AH 3.1	332,00	5100604VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	265,60
AH 3.1	255,00	4974607VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	204,00
AH 3.1	237,00	4974207VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	189,60
AH 3.1	255,00	4974618VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	204,00
AH 3.1	252,00	4974609VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	201,60
AH 3.1	250,00	4974617VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	200,00
AH 3.1	344,00	5107703VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	275,20
AH 3.1	279,00	4707026VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	223,20
AH 3.1	268,00	4974208VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	214,40
AH 3.1	269,00	4974619VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	215,20
AH 3.1	352,00	5107708VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	281,60
AH 3.1	243,00	4974206VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	194,40
AH 3.1	250,00	4974604VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	200,00
AH 3.1	249,00	4974622VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	199,20
AH 3.1	315,00	5107706VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	252,00
AH 3.1	516,00	4707025VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	412,80
AH 3.1	340,00	5107707VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	272,00
AH 3.1	652,00	5107709VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	521,60

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	494,00	4707024VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	395,20
AH 3.1	242,00	4974608VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	193,60
AH 3.1	322,00	5203017VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	257,60
AH 3.1	509,00	5203023VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	407,20
AH 3.1	254,00	4974605VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	203,20
AH 3.1	3.800,00	4707013VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	3.040,00
AH 3.1	270,00	5302820VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	216,00
AH 3.1	270,00	5302804VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	216,00
AH 3.1	287,00	4974626VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	229,60
AH 3.1	287,00	4974627VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	229,60
AH 3.1	532,00	5302810VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	425,60
AH 3.1	308,00	5203018VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	246,40
AH 3.1	504,00	5302819VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	403,20
AH 3.1	300,00	5203019VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	240,00
AH 3.1	1.060,00	5103016VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	848,00
AH 3.1	382,00	4707027VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	305,60
AH 3.1	539,00	5107701VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	431,20
AH 3.1	286,00	5302808VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	228,80
AH 3.1	283,00	5302809VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	226,40
AH 3.1	495,00	5103021VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	396,00
AH 3.1	281,00	5107704VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	224,80
AH 3.1	503,00	4974205VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	402,40
AH 3.1	252,00	4707020VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	201,60
AH 3.1	679,00	5103015VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	543,20
AH 3.1	508,00	5103024VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	406,40
AH 3.1	708,00	4914020VK6741S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	566,40
AH 3.1	340,00	4914025VK6741S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	272,00
AH 3.1	292,00	4914001VK6741S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	233,60
AH 3.1	314,00	4914021VK6741S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	251,20
AH 3.1	416,00	4914026VK6741S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	332,80
AH 3.1	428,00	4707021VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	342,40
AH 3.1	284,00	5302202VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	227,20
AH 3.1	248,00	5302209VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	198,40
AH 3.1	491,00	4707022VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	392,80
AH 3.1	629,00	5107712VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	503,20
AH 3.1	363,00	4974212VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	290,40
AH 3.1	248,00	4974603VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	198,40
AH 3.1	257,00	4974615VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	205,60
AH 3.1	240,00	4974611VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	192,00
AH 3.1	252,00	4974210VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	201,60
AH 3.1	249,00	4974623VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	199,20
AH 3.1	954,00	5103008VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	763,20
AH 3.1	939,00	5103009VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	751,20
AH 3.1	233,00	4974606VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	186,40
AH 3.1	229,00	4974620VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	183,20
AH 3.1	255,00	5103022VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	204,00
AH 3.1	366,00	4974601VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	292,80
AH 3.1	412,00	5107710VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	329,60
AH 3.1	253,00	4974610VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	248,00	4974202VK6740S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	198,40
AH 3.1	253,00	4974203VK6740S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	510,00	5107702VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	408,00
AH 3.1	454,00	4707023VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	363,20

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	551,00	5107711VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	440,80
AH 3.1	1.204,00	5103010VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	963,20
AH 3.1	263,00	5302201VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	210,40
AH 3.1	236,00	4974616VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	188,80
AH 3.1	250,00	4974209VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	200,00
AH 3.1	281,00	5302203VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	224,80
AH 3.1	276,00	4974625VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	220,80
AH 3.1	253,00	4974602VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	385,00	4974201VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	308,00
AH 3.1	247,00	4974624VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	197,60
AH 3.1	2.107,00	5103007VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	1.685,60
AH 3.1	253,00	4974621VK6470S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	202,40
AH 3.1	350,00	5100620VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	280,00
AH 3.1	341,00	5100619VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	272,80
AH 3.1	328,00	5100617VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	262,40
AH 3.1	422,00	5100618VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	337,60
AH 3.1	571,00	5103012VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	456,80
AH 3.1	284,00	5103025VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	227,20
AH 3.1	286,00	5103026VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	228,80
AH 3.1	529,00	5103028VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	423,20
AH 3.1	529,00	5103027VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	423,20
AH 3.1	424,00	5004068VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	339,20
AH 3.1	432,00	5004064VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	345,60
AH 3.1	437,00	5004066VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	349,60
AH 3.1	753,00	5004065VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	602,40
AH 3.1	286,00	5004070VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	228,80
AH 3.1	254,00	5004071VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	203,20
AH 3.1	429,00	5004067VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	343,20
AH 3.1	2.258,00	4707028VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	1.806,40
AH 3.1	1.253,00	4707002VK6740N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	1.503,60
AH 3.1	166,00	5107731VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	199,20
AH 3.1	204,00	5107722VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	244,80
AH 3.1	147,00	5107723VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	176,40
AH 3.1	158,00	5107726VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	189,60
AH 3.1	162,00	5107730VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	194,40
AH 3.1	161,00	5107729VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	193,20
AH 3.1	165,00	5107728VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	198,00
AH 3.1	151,00	5107724VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	181,20
AH 3.1	155,00	5107725VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	186,00
AH 3.1	163,00	5107716VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	195,60
AH 3.1	161,00	5107738VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	193,20
AH 3.1	162,00	5107736VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	194,40
AH 3.1	166,00	5107735VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	199,20
AH 3.1	166,00	5107718VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	199,20
AH 3.1	166,00	5107737VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	199,20
AH 3.1	146,00	5107717VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	175,20
AH 3.1	154,00	5107743VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	184,80
AH 3.1	240,00	5107727VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	288,00
AH 3.1	170,00	5107742VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	204,00
AH 3.1	227,00	5107714VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	272,40
AH 3.1	160,00	5107741VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	192,00
AH 3.1	185,00	5107745VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	222,00
AH 3.1	155,00	5107719VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	186,00

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	163,00	5107734VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	195,60
AH 3.1	1.274,00	5107713VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	1.528,80
AH 3.1	155,00	5107740VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	186,00
AH 3.1	149,00	5107715VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	178,80
AH 3.1	173,00	5107720VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	207,60
AH 3.1	168,00	5107733VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	201,60
AH 3.1	164,00	5107739VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	196,80
AH 3.1	153,00	5107721VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	183,60
AH 3.1	204,00	5107732VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	244,80
AH 3.1	175,00	5107744VK6750N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	210,00
AH 3.2	2.132	-	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	2.558,40
AH 3.2	3.091	-	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	3.709,20
AH 3.3	293,00	5300306VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	234,40
AH 3.3	221,00	5300307VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	176,80
AH 3.3	193,00	5300310VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	154,40
AH 3.3	187,00	5300308VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	149,60
AH 3.3	195,00	5300309VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	156,00
AH 3.3	286,00	5300311VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	228,80
AH 3.3	273,00	5300312VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	218,40
AH 3.3	189,00	5300313VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300314VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300315VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300316VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300317VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300318VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300319VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300320VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300321VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300322VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	274,00	5300323VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	219,20
AH 3.3	274,00	5300324VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	219,20
AH 3.3	189,00	5300325VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300326VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300327VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	189,00	5300328VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	151,20
AH 3.3	187,00	5300329VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	149,60
AH 3.3	288,00	5300330VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	230,40
AH 3.3	233,00	5099720VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	186,40
AH 3.3	161,00	5099721VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099722VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099723VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	220,00	5099724VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	176,00
AH 3.3	160,00	5099706VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,00
AH 3.3	243,00	5099707VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	194,40
AH 3.3	224,00	5099701VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	179,20
AH 3.3	160,00	5099702VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,00
AH 3.3	160,00	5099703VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,00
AH 3.3	160,00	5099704VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,00
AH 3.3	160,00	5099705VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,00
AH 3.3	233,00	5099708VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	186,40
AH 3.3	161,00	5099709VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099710VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099711VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 204

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.3	161,00	5099712VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099717VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099714VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099715VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099716VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	161,00	5099718VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	233,00	5099719VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	186,40
AH 3.3	161,00	5099713VK6659N	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2	0,80	128,80
AH 3.3	4.113,00	5300305VK6750S	Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3	1,20	4.935,60
TOTAL	**144.718,00**				**109.051,50**

Edificabilidad teórica de la Ordenanza 2 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios (privado)

Se trata de la parcela correspondiente a la estación de servicio, cuya tipología edificatoria se configura como edificación pareada y retranqueada respecto de la alineación oficial.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 8.9 de las Normas Urbanísticas, las condiciones de aprovechamiento urbanístico vienen determinadas por lo siguiente:

> *"Artículo 8.9. Ordenanza 4. Dotaciones, Equipamientos y Servicios.*
>
> *(…)*
>
> *4. Condiciones de aprovechamiento*
>
> *Las condiciones de aprovechamiento vienen marcadas según grados y pertenencia por el siguiente cuadro:*
>
> *Grado 1:*
>
> > *(…)*
> >
> > *Privado. Corresponderán condiciones de aprovechamiento de la zona de ordenanza residencial o industrial en la que se encuentre, salvo que específicamente esté fijado un aprovechamiento determinado.*
>
> *Grado 2:*
>
> > *(…)".*

No obstante, al tratarse de una parcela de borde situada entre el tejido del casco antiguo y el ensanche, y colindante con la carretera M-300, formando parte de una manzana que no responde a los parámetros de la tipología urbanística característica del entorno en el que se inserta, no resulta claramente identificable la zona de ordenanza residencial a la que podría asimilarse.

Por ello, a efectos de estimación del aprovechamiento edificatorio, se ha optado por considerar la edificabilidad existente recogida en la base de datos de la Sede Electrónica del Catastro.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 204

Aplicación de la Ordenanza 4, en la categoría de dotación privada, en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

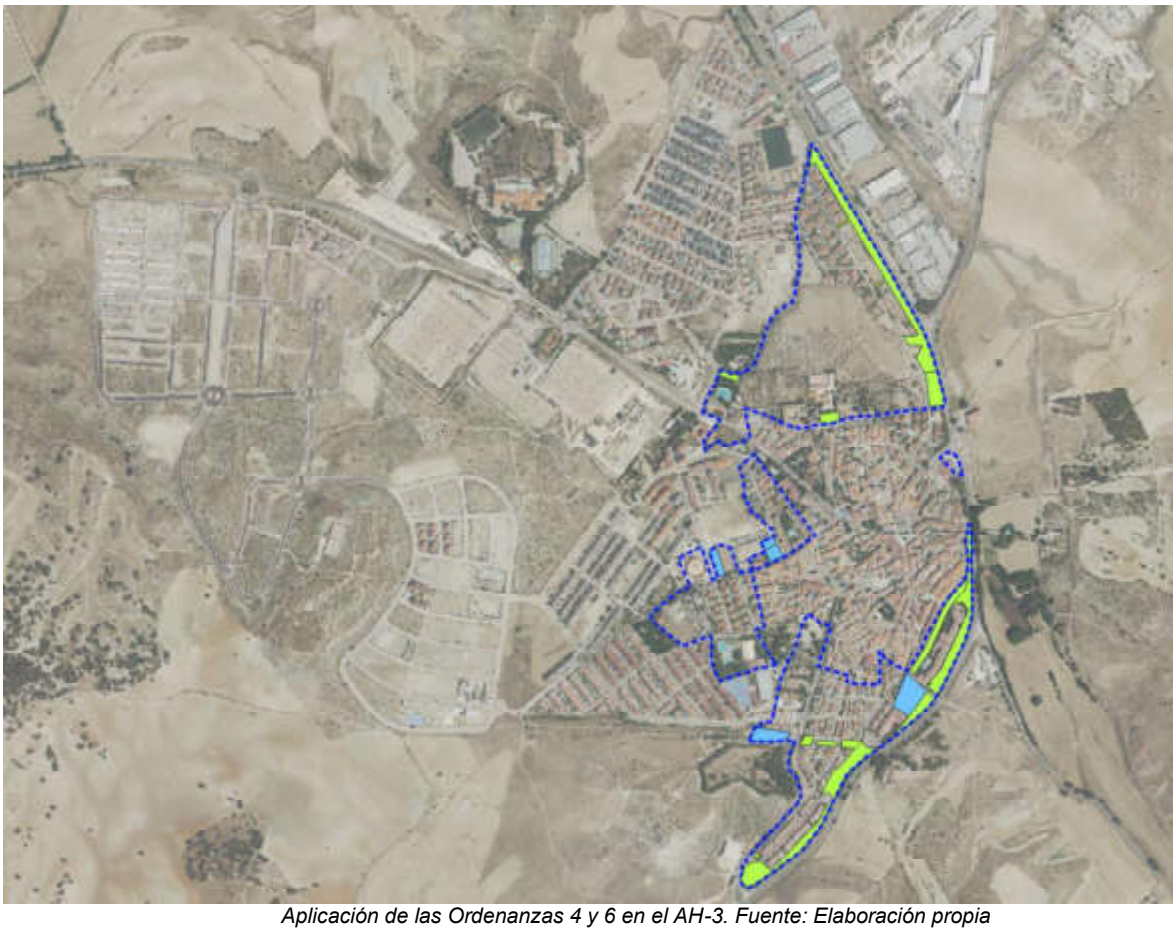
Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	1.588,00	5508502VK6750N	Infraestructuras Básicas	-	1.492,00

Edificabilidad teórica de la Ordenanza 4, en la categoría de dotación privada, en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Redes Públicas Locales

Las superficies correspondientes a las Redes Públicas Locales se determinan a partir de la calificación establecida en el planeamiento urbanístico vigente y de la realidad física consolidada del Área Homogénea.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 204



Aplicación de las Ordenanzas 4 y 6 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Jerarquía
AH 3.3	4.626,00	5300304VK6750S	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	SL
AH 3.1	2.610,00	5103023VK6740S	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	SL
AH 3.1	666,00	4707029VK6740N	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	SL
AH 3.1	1.071,00	4707001VK6740N	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	SL
AH 3.1	1.366,00	4707028VK6740N	Dotaciones, Equipamientos y Servicios	SL
AH 3.3	146,00	5099725VK6659N	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.3	13.759,00	5300332VK6750S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.3	7.176,00	5300301VK6750S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.3	3.780,00	-	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	496,00	5100501VK6750S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	585,00	5100631VK6750S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	804,00	5100630VK6750S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	13.606,00	5312232VK6751S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	740,00	4914027VK6741S	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	1.200,00	-	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.1	873,00	5506303VK6750N	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
AH 3.2	2.947,00	-	Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	SL
TOTAL	**56.451,00**			**SL**

Superficies de las Ordenanzas 4 y 6 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 204

Ordenanza 8. Terciario comercial (propuesta)

La ordenanza propuesta corresponde a una tipología edificatoria aislada destinada a uso comercial. El coeficiente de edificabilidad propuesto se fundamenta en precedentes existentes en el planeamiento de desarrollo de las NNSS y en la adecuación funcional a usos comerciales asimilables a las categorías 4ª o 5ª definidas en el artículo 4.5 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas de las NNSS, relativas a galerías y centros comerciales, cuya superficie de venta se sitúa en torno a 2.500 m²c.

En consecuencia, se propone un coeficiente de edificabilidad de 0,75 m²c/m²s, aplicable sobre la superficie del solar delimitada conforme al levantamiento topográfico realizado.

Aplicación de la Ordenanza 8 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Área Homogénea	Área (m²s)	Referencia catastral	Ordenanza	Coef. Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad (m²c)
AH 3.1	6.425,07	4914027VK6741S	Ordenanza 8. Terciario Comercial	0,75	4.818,80

Edificabilidad teórica de la Ordenanza 8 en el AH-3. Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 204

AH-3 "Ensanche" p					
ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE TOTAL (m²s)	ORDENANZAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE	
				COEF. (m²c/m²s)	EDIFIC
AH-3	405.582,84	Ordenanza 1. Casco	Residencial	-	10
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1		0,50	22
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2		0,80	65
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3		1,20	20
		Ordenanza 4. Dotación privada Grado 1		-	1.
TOTAL	**405.582,84**				**121**

NOTAS:
Ordenanza 1 Casco: la superficie edificable será el resultado de multiplicar la ocupación por el número de plantas máximo s/NNS
Ordenanza 2 Residencial Unifamiliar G-1, G-2 y G-3: se aplica el coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta según estipula la

Justificación del cumplimiento de estándares del AH-3

AH-3 "Ensanche"					
ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE TOTAL (m²s)	ORDENANZAS	USO GLOBAL	SUPERFIC	
				COEF. (m²c/m²s)	EDIF
AH-3	405.582,84	Ordenanza 1. Casco	Residencial	-	1
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 1		0,50	2
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 2		0,80	6
		Ordenanza 2. Residencial Unifamiliar Grado 3		1,20	2
		Ordenanza 4. Dotación privada Grado 1		-	1
		Ordenanza 8. Terciario Comercial		0,75	4
TOTAL	**405.582,84**				**12**

Justificación del cumplimiento de estándares del AH

PARÁMETROS		
Superficie		
Edificabilidad		
Redes Públicas	General (SG)	Zona Verde
		Dotaciones, Equipamientos y Servicios
		Infraestructuras Básicas
	Local (SL)	Zona Verde
		Dotaciones, Equipamientos y Servicios
		Infraestructuras Básicas
SUBTOTAL		

Compatibilidad de la A

Cód. Validación: ARNCJSNRTZXVMPQXF4SKJGQDH
Verificación: https://locones.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 204

Anexo IV. Estudio de tráfico y movilidad

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 204

Abril 2026

Estudio de Tráfico y Movilidad asociado a la Modificación Puntual de las NNSS para la implantación de un supermercado en Loeches (M-217)

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 204

Contenido

Índice

1 Introducción ... 1

2 Caracterización de la actuación ... 3

3 Caracterización de la movilidad ... 6

3.1 Empleo y población ... 7

3.2 Movilidad generada ... 8

3.3 Movilidad atraída ... 11

4 Caracterización del entorno urbano ... 14

4.1 Caracterización del viario ... 14

4.2 Transporte público ... 16

4.2.1 Movilidad peatonal ... 18

4.2.2 Movilidad ciclista ... 20

4.2.3 Requisitos Dotacionales del Proyecto ... 20

5 Caracterización del tráfico ... 22

5.1 Trabajos de campo y elección de las horas punta ... 22

6 Tráfico en situación actual ... 24

6.1 Modelización de la situación actual ... 24

6.1.1 Modelo de la red viaria ... 24

6.1.2 Procedimiento de asignación ... 25

6.2 Niveles de congestión y de servicio ... 28

6.2.1 Aimsun: Software de análisis niveles de servicio ... 29

6.2.2 Resultados intensidad/capacidad situación actual ... 30

6.2.3 Resultados niveles de servicio (tiempo de demora) situación actual ... 32

7 Estimación del tráfico futuro ... 33

7.1 Prognosis del tráfico ... 33

7.2 Generación y atracción de viajes ... 33

7.2.1 Generación de viajes terciarios ... 34

8 Impacto del tráfico futuro en el ámbito ... 36

8.1 Ratio intensidad/capacidad ... 36

8.1.1 Escenario 2: 2028 – Puesta en servicio sin proyecto ... 37

8.1.2 Escenario 3: 2028 – Puesta en servicio con proyecto ... 38

8.1.3 Escenario 4: 2048 – Año horizonte sin proyecto ... 40

8.1.4 Escenario 5: 2048 – Año horizonte con proyecto ... 41

8.2 Niveles de servicio (tiempo de demora) ... 43

8.2.1 Escenario 2: 2028 – Puesta en servicio sin proyecto ... 44

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 204

8.2.2 Escenario 3: 2028 – Puesta en servicio con proyecto 45
8.2.3 Escenario 4: 2048 – Año horizonte sin proyecto 46
8.2.4 Escenario 5: 2048 – Año horizonte con proyecto 47

9 Conclusiones 51

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 204

Índice de tablas

Tabla 1. Población residente según actividad. 7
Tabla 2. Familias según número de personas residiendo en el hogar. 7
Tabla 3. Familias según número de vehículos en el hogar. 7
Tabla 4. Movilidad generada según motivo de viaje. 8
Tabla 5. Viajes generados según hora de salida. 9
Tabla 6. Viajes generados según modo de transporte. 9
Tabla 7. Viajes generados según modo de transporte y motivo prioritario. 10
Tabla 8. Viajes atraídos según motivo prioritario. 11
Tabla 9. Viajes atraídos según hora de salida. 12
Tabla 10. Viajes atraídos según modo de transporte. 12
Tabla 11. Viajes atraídos según motivo prioritario y modo de transporte. 13
Tabla 12. Oferta de autobuses interurbanos en la zona de estudio. 17
Tabla 13. Estándares de dotación plazas carga y descarga, bicicletas y otros vehículos de movilidad personal 20
Tabla 14. Cuadro comparativo de dotaciones urbanísticas por municipio. 21
Tabla 15. Validación del modelo de VISUM. 25
Tabla 16. Niveles de congestión según las demoras de la vía sin semáforos. 28
Tabla 17. Niveles de congestión según la relación intensidad/capacidad de la vía. 28
Tabla 18. Niveles de servicio según la relación intensidad/capacidad de la vía. 29
Tabla 19. Capacidad viaria por tipo de carril (veh/hora). 29
Tabla 20. Recomendación de ratios mínimos de generación de viajes por día. 34
Tabla 21. Cálculo de los viajes generados. 34
Tabla 22. Ocupación por vehículos. 35
Tabla 23. Viajes generados por los nuevos usos. 35
Tabla 24. Nombre de las zonas de acceso a la intersección. 48
Tabla 25. Resumen niveles de servicio (v/c) ámbito de estudio. 49
Tabla 26. Resumen tiempo de demora (s) ámbito de estudio. 50
Tabla 27. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Motos. 61
Tabla 28. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Ligeros. 62
Tabla 29. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Pesados. 63
Tabla 30. Aforos Totales, de las 08:00 a las 22:00 Todos Modos. 64
Tabla 31. Matriz ligeros HPM, situación actual. 66
Tabla 32. Matriz Pesados HPM, situación actual. 66
Tabla 33. Matriz Motos HPM, situación actual. 66
Tabla 34. Matriz ligeros HPMED, situación actual. 66
Tabla 35. Matriz Pesados HPMED, situación actual. 67
Tabla 36. Matriz Motos HPMED, situación actual. 67
Tabla 37. Matriz ligeros HPT, situación actual. 67

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 204

Tabla 38. Matriz Pesados HPT, situación actual. 67
Tabla 39. Matriz Motos HPT, situación actual. 68
Tabla 40. Matriz ligeros HPM, Escenario 2028 Sin proyecto. 68
Tabla 41. Matriz Pesados HPM, Escenario 2028 Sin proyecto. 68
Tabla 42. Matriz Motos HPM, Escenario 2028 Sin proyecto. 68
Tabla 43. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto. 69
Tabla 44. Matriz Pesados HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto. 69
Tabla 45. Matriz Motos HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto. 69
Tabla 46. Matriz ligeros HPT, Escenario 2028 Sin proyecto. 69
Tabla 47. Matriz Pesados HPT, Escenario 2028 Sin proyecto. 70
Tabla 48. Matriz Motos HPT, Escenario 2028 Sin proyecto. 70
Tabla 49. Matriz ligeros HPM, Escenario 2028 Con proyecto. 70
Tabla 50. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2028 Con proyecto. 70
Tabla 51. Matriz ligeros HPT, Escenario 2028 Con proyecto. 71
Tabla 52. Matriz ligeros HPM, Escenario 2048 Sin proyecto. 71
Tabla 53. Matriz Pesados HPM, Escenario 2048 Sin proyecto. 71
Tabla 54. Matriz Motos HPM, Escenario 2048 Sin proyecto. 71
Tabla 55. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto. 72
Tabla 56. Matriz Pesados HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto. 72
Tabla 57. Matriz Motos HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto. 72
Tabla 58. Matriz ligeros HPT, Escenario 2048 Sin proyecto. 72
Tabla 59. Matriz Pesados HPT, Escenario 2048 Sin proyecto. 73
Tabla 60. Matriz Motos HPT, Escenario 2048 Sin proyecto. 73
Tabla 61. Matriz ligeros HPM, Escenario 2048 Con proyecto. 73
Tabla 62. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2048 Con proyecto. 73
Tabla 63. Matriz ligeros HPT, Escenario 2048 Con proyecto. 74

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 204

Índice de Figuras

Figura 1. Ámbito de estudio. 1
Figura 2. Croquis catastral de la parcela bajo estudio. 3
Figura 3. Plano planta baja 4
Figura 4. Itinerarios vehiculares de entrada y de salida. 5
Figura 5. Zonificación edM18 del entorno de desarrollo. 6
Figura 6. Viajes atraídos según motivo de viajes. 11
Figura 7. Jerarquización en el entorno. 14
Figura 8. Avenida de la Constitución (Tronco Este y Oeste). 15
Figura 9. Calle de Roma (Tronco Norte). 15
Figura 10. Avenida de Clara Campoamor (Tronco Sur) 16
Figura 11. Oferta de transporte público en la zona de estudio. 17
Figura 12. Paradas y líneas de autobús interurbano 18
Figura 13. Isócronas Andando 19
Figura 14. Itinerarios Peatonales Interurbano. 19
Figura 15. Isócronas en desplazamientos en bicicleta 20
Figura 16. Distribución porcentual de los vehículos en el día de aforo (sábado 7/3/2026). 22
Figura 17. Distribución porcentual de vehículos en la estación ubicada en la M-206, sábados 2024. 23
Figura 18. Modelo de la red viaria en la zona de actuación, situación actual. 25
Figura 19. Tráficos asignados, IMD situación actual. 26
Figura 20. Tráficos asignados, HPM situación actual. 26
Figura 21. Tráficos asignados, HPMed situación actual. 27
Figura 22. Tráficos asignados, HPT situación actual. 27
Figura 23. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPM). 30
Figura 24. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPMED). 31
Figura 25. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPT). 31
Figura 26. Niveles de servicio - Situación actual (HPM, HPMED y HPT). 32
Figura 27. Reparto Modal de Zona 908. 35
Figura 28. Tráficos asignados, IMD situación futura. 36
Figura 29. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPM). 37
Figura 30. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPMED). 37
Figura 31. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPT). 38
Figura 32. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPM). 38
Figura 33. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPMED). 39
Figura 34. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPT). 39
Figura 35. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPM). 40
Figura 36. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPMED). 40
Figura 37. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPT). 41

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 204

Figura 38. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPM). 41
Figura 39. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPMED). 42
Figura 40. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPT). 42
Figura 41. Intersecciones red viaria en la zona de actuación, situación con proyecto. 43
Figura 42. Niveles de servicio tiempo de demora – 2028 sin desarrollos (HPM, HPMed y HPT). 44
Figura 43. Niveles de servicio tiempo de demora – 2028 con desarrollos (HPM, HPMed y HPT). 45
Figura 44. Niveles de servicio tiempo de demora – 2048 sin desarrollos (HPM, HPMed y HPT). 46
Figura 45. Niveles de servicio tiempo de demora – 2048 con desarrollos (HPM, HPMed y HPT). 47
Figura 46. Orígenes y destino de la zona. 48
Figura 47. Línea 261 de autobús interurbano. 53
Figura 48. Línea 280 de autobús interurbano. 54
Figura 49. Línea 284 de autobús interurbano. 54
Figura 50. Línea 320 de autobús interurbano. 55
Figura 51. Línea N203 de autobús interurbano. 55
Figura 52. Distribución del tráfico Ambos sentido de estación de aforo M-206 57
Figura 53. Localización puntos de aforo – Trabajos de Campo vista aérea. 59
Figura 54. . Localización puntos de aforo – Trabajos de Campo vista a nivel de calle. 60
Figura 55. Fuente: Elaboración propia. 60

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 204

1 Introducción

El objeto del presente estudio es evaluar el impacto sobre el tráfico y la capacidad viaria derivado de la implantación de un uso terciario comercial (supermercado de alimentación) en una parcela colindante con la carretera M-217, en el término municipal de Loeches, en el marco de la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias. La actuación contempla la dotación de aparcamiento asociado al nuevo uso comercial.

Actualmente, la parcela se encuentra sin desarrollo y sin actividad, y se prevé su puesta en funcionamiento en el año 2028, conforme al marco urbanístico propuesto. El análisis permitirá caracterizar la situación actual y evaluar la demanda de tráfico asociada al uso propuesto, así como su integración en la red viaria del entorno.

En el estudio de movilidad se ha realizado una caracterización de la actuación y su impacto en el entorno urbano. Se ha analizado el empleo y la movilidad de la zona; se ha estudiado la infraestructura viaria y los diferentes modos de transporte disponibles, incluyendo la red de transporte público y los medios no motorizados como la movilidad peatonal y ciclista. Asimismo, se han evaluado los accesos a la parcela.

Para el estudio de tráfico, se ha consultado la información disponible de las estaciones de aforo del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible y se ha completado con los datos de los trabajos de campo realizados para este análisis. A partir de estos datos se ha caracterizado el tráfico y se ha calibrado un modelo de asignación. Asimismo, se ha estimado el tráfico futuro en conformidad con la normativa vigente y se han calculado los niveles de servicio, la relación intensidad/capacidad y el tiempo medio de demora en los escenarios estudiados en el viario cercano al área de estudio.

La siguiente imagen muestra el ámbito de estudio.

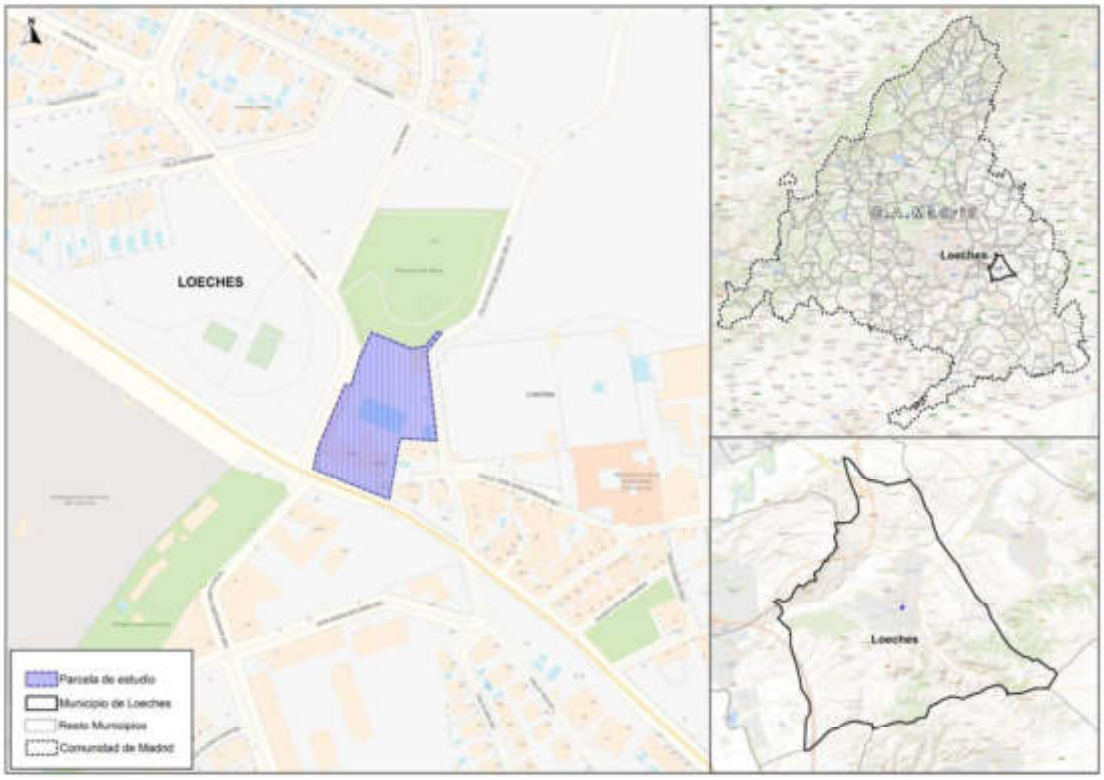


Figura 1. Ámbito de estudio.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 204

A continuación, se resumen las ideas principales de cada apartado:

1. **Introducción**
2. **Caracterización de la actuación.** Se describe la actuación propuesta, incluyendo la ubicación, las elementos y superficies previstas, incluyendo la localización de accesos y salidas.
3. **Caracterización de la movilidad.** Se realiza un análisis de la movilidad del entorno cercano al ámbito con los datos de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de la Comunidad de Madrid, realizada en el año 2018 (última disponible), haciendo un estudio del empleo y la población, la movilidad generada y la movilidad atraída.
4. **Caracterización del entorno urbano**. Se describe la oferta de transportes en el entorno, incluyendo el viario y los modos de transporte motorizados y no motorizados disponibles. Asimismo, se evalúan los requisitos dotacionales, así como los accesos previstos y los elementos afectados por el nuevo uso.
5. **Caracterización del tráfico.** Se caracteriza el tráfico del ámbito de estudio, usando datos de estaciones de aforo cercanas y de los trabajos de campo realizados específicamente para este estudio, lo que permite identificar las horas de mayor intensidad de tráfico.
6. **Tráfico en situación actual.** Se presenta el modelo de transportes utilizado para la modelización de la situación actual, incluyendo la metodología, la calibración y los resultados de la asignación. Asimismo, se evalúa el funcionamiento del viario en situación actual, atendiendo a los criterios de niveles de congestión y niveles de servicio.
7. **Estimación del tráfico futuro.** En este apartado se realiza el cálculo de la prognosis y de la generación y atracción de viajes conforme a la normativa vigente, que permitirá determinar la demanda futura.
8. **Impacto del tráfico futuro en el ámbito.** Se presentan los resultados de la modelización de los escenarios futuros, cuya comparación con los obtenidos para la situación actual servirá para determinar el impacto del proyecto propuesto.
9. **Conclusiones**

Al final del documento, se adjuntan los siguientes anejos:

- Anejo I Itinerarios y horarios de transporte público
- Anejo II Datos estaciones de aforo Ministerio de Transporte
- Anejo III Aforos trabajos de campo
- Anejo IV Matrices Origen-Destino

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 204

2 Caracterización de la actuación

La parcela de estudio se ubica en el municipio Loeches, en la zona este de la Comunidad de Madrid, en la Avenida de la Constitución, delimitada por la Calle de Roma y la Calle de la Cruz de Piedra. La parcela cuenta con una superficie topográfica de 6.425,07 m². El uso actual de la parcela es de dotacional privado, con una superficie construida total, según datos catastrales, de 2.178 m².

La propuesta plantea la transformación del ámbito a usos terciarios, con una superficie construida máxima, según la Modificación Puntual que se tramita, de 4.818,80 m².

La propuesta de Modificación Puntual ha sido planteada por la empresa Ahorramás, que ha manifestado su intención de implantar un uso terciario comercial (supermercado de alimentación). De acuerdo con sus modelos de supermercado, tal y como se puede comprobar en el encaje inicial de proyecto para la parcela (incluido en la página siguiente), el presente Estudio de Tráfico establece el cálculo de la generación de viajes respecto de este uso terciario comercial como el más desfavorable en cuanto a generación de tráfico se refiere.

En la siguiente imagen se muestran las características de la parcela en donde se va a realizar el proyecto, cuya referencia catastral es 4914027VK6741S0001KE:

Figura 2. Croquis catastral de la parcela bajo estudio.
Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

De acuerdo con la información disponible, la parcela se encuentra actualmente urbanizada, pero en estado inactivo, correspondiente a una instalación de piscina en desuso que no genera tráfico asociado. La actuación propuesta contempla su reconversión en un supermercado, lo que implicará la generación de actividad y de demanda de movilidad.

En consecuencia, el área de aparcamiento se clasifica como de uso comercial privado, conforme a los criterios establecidos en el Decreto de Cataluña para la generación de viajes.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 204

A continuación, se presentan el plano de la implantación del supermercado, en los que se pueden apreciar los accesos e instalacione

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 204

Como se puede apreciar, los vehículos dispondrán de un único acceso desde la calle de Roma, a través del cual se podrá acceder al garaje.

Los itinerarios de entrada y salida de vehículos a la parcela de estudio a través del acceso previsto se realizarán a través de Avenida de la Constitución, tal y como se muestra en la siguiente imagen.

Figura 4. Itinerarios vehiculares de entrada y de salida
Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 204

3 Caracterización de la movilidad

Para la caracterización de la movilidad en la situación actual se dispone de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad realizada por el Consorcio de Transportes en el año 2018. Estos datos se consideran suficientes para determinar los parámetros necesarios para llevar a cabo el estudio y poder caracterizar la movilidad.

La Encuesta Domiciliaria de Movilidad (edM18) recogió información sobre movilidad cotidiana en toda la Comunidad de Madrid, quedando la región dividida en 1.259 zonas. La zona de estudio queda caracterizada por la zona **908**.

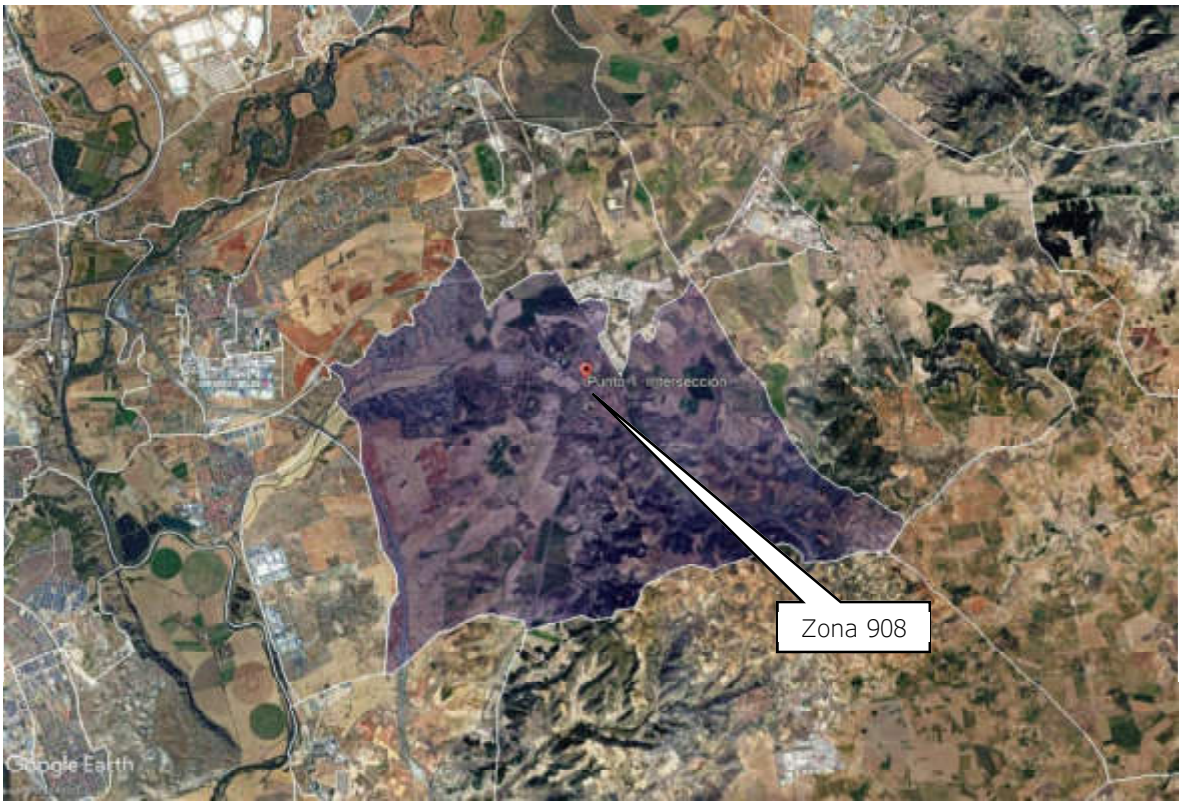


Figura 5. Zonificación edM18 del entorno de desarrollo.
Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se van a analizar las características de la movilidad. Ésta se divide en dos grandes grupos: la movilidad generada y la atraída. La primera se encuentra principalmente vinculada a la población residente, correspondiéndose con los viajes que se originan o finalizan en los domicilios del ámbito.

Por otro lado, la movilidad atraída está ligada a las actividades desarrolladas en el ámbito. Se corresponderán con los viajes con destino o con origen en el lugar de empleo, el lugar de estudio, de compras, etc.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 204

3.1 Empleo y población

Previo a la caracterización de la movilidad es importante realizar un análisis socioeconómico, mediante la información de población residente y empleo, datos relevantes de cara a la estimación del tráfico atraído.

Los datos referidos se han obtenido a partir de la edM18. Para el año 2018, la población residente corresponde a la zona 908, con un total de **7,986** habitantes, de los cuales el **49%** de la población trabaja, el **23%** es estudiante, y el **11%** es desempleado.

Zona de Transporte	Trabaja	Trabaja y estudia	Jubilado/ Retirado/ Pensionista	Parado, ha trabajado	Estudiante	Cuidado de familiares	Trabajo doméstico no remunerado	Otra situación	Total
908	3915	153	560	853	1819	101	534	50	7986
Total	3915	153	560	853	1819	101	534	50	7986
%	**49%**	**2%**	**7%**	**11%**	**23%**	**1%**	**7%**	**0.6%**	**100%**

Tabla 1. Población residente según actividad.
Fuente: edM18.

Respecto del número de familias en 2018 se contabilizaron un total de **2.592**. Así, el tamaño medio familiar en el ámbito es de 3,26 personas por hogar.

Zona de Transporte	1	2	3	4	5	7	Total
541	42	679	709	903	249	11	2592
Total	42	679	709	903	249	11	2592
%	**2%**	**26%**	**27%**	**35%**	**10%**	**0.4%**	**100%**

Tabla 2. Familias según número de personas residiendo en el hogar.
Fuente: edM18.

Adicionalmente, en el ámbito de estudio según la EDM, hay 2.592 familias viviendo, de las cuales se registraron **5.005** vehículos. Esto indica que, en promedio, cada familia posee entre 1 y 2 vehículos, y aproximadamente el **6 %** de las familias no posee ningún turismo.

Zona de Transporte	Sin Turismo	1 Turismo	2 Turismos	3 Turismos	4 Turismos	5 Turismos	Total Familias	Turismos
908	167	701	1285	112	238	89	2592	5005
Total	167	701	1285	112	238	89	2592	5005
%	**6%**	**27%**	**50%**	**4%**	**9%**	**3%**	**100%**	**100%**

Tabla 3. Familias según número de vehículos en el hogar.
Fuente: edM18.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 204

3.2 Movilidad generada

La movilidad generada se encuentra, principalmente, vinculada a la población residente, correspondiéndose con los viajes que se originan o que finalizan en los domicilios del ámbito. Su análisis permite determinar el número de viajes generados por el uso residencial.

En la zona de análisis, en el año 2018, se generaron un total de **18.741** viajes, lo que supone una media de 2,34 viajes generados por habitante. De éstos, el **36,2%** de los desplazamientos son por motivo trabajo y el **20,9%** por motivo estudio. Es decir, casi la mitad de los desplazamientos generados son por movilidad obligada.

En la siguiente tabla se puede observar los viajes generados según el motivo prioritario.

Zona de Transporte	Casa	Trabajo	Gestión de trabajo	Estudio	Compras	Médico	Acompañamiento	Ocio	Deporte/dar un paseo	Asunto personal	Otro domicilio	Total
908	134	6783	157	3915	1355	964	1984	584	1289	1374	202	18741
Total	134	6783	157	3915	1355	964	1984	584	1289	1374	202	18741
%	**0.7%**	**36.2%**	**0.8%**	**20.9%**	**7.2%**	**5.1%**	**10.6%**	**3.1%**	**6.9%**	**7.3%**	**1.1%**	**100.0%**

Tabla 4. Movilidad generada según motivo de viaje.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 204

La distribución horaria de viajes generados se puede observar en la siguiente tabla:

Zona de transporte	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
908	468	628	1481	2631	1302	679	431	417	773	1906	1090	1576	1518	1361	904
Total	468	628	1481	2631	1302	679	431	417	773	1906	1090	1576	1518	1361	904
%	**2.5%**	**3.4%**	**7.9%**	**14.0%**	**6.9%**	**3.6%**	**2.3%**	**2.2%**	**4.1%**	**10.2%**	**5.8%**	**8.4%**	**8.1%**	**7.3%**	**4.8%**

Ta

Se observan principalmente dos horas punta:

- Por la mañana, entre las 8 y las 9 horas, representa un 14,0% del total de viajes generados al día, siendo este el periodo con
- Por la tarde, de 16 a 17 horas, con un 8,4% del total.

Los viajes en coche conductor suponen un 50% de los viajes, los viajes coche pasajero suponen un 22% de los viajes, los viajes en tran
y los viajes a pie un 19%, como se puede observar en la tabla siguiente.

Zona de Transporte	A Pie	Coche conductor	Coche pasajero	Otros
908	3487	9400	4071	829
Total	3487	9400	4071	829
%	19%	50%	22%	4%

Tabla 6

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 204

A continuación, se recoge la distribución de los viajes generados según motivo del viaje y modo de transporte.

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%**

Tabla 7. Viajes generados según modo de transporte y motivo prioritario. Fuente: edM18.

Los viajes en transporte privado son los más frecuentes, representando **71,9%** del total (50,2% coche como conductor y 21,7% como pasajero). Estos desplazamientos se concentran principalmente en motivos laborales (72,22% como conductor y 11,25% como pasajero), asuntos personales (70,18%), y acompañamiento de terceros (74,30%). El uso del vehículo privado para estudios es relevante como pasajero (53,66%), mientras que otros motivos representan porcentajes menores.

El transporte público tiene un uso limitado, con un **5,1%** del total de viajes. Los desplazamientos se distribuyen entre trabajo (8,23%), estudios (8,55%) y otros fines, como gestiones médicas o recreativas, reflejando un patrón diversificado pero no predominante frente al transporte privado.

Los desplazamientos a pie representan **18,6%** del total y se concentran en actividades locales, destacando compras (46,27%), deporte o paseo (66,68%), acompañamiento de personas (20,56%) y asuntos personales (29,82%). Se observa que caminar se utiliza principalmente para fines cercanos al domicilio, mientras que los viajes laborales o de larga distancia se realizan casi exclusivamente en vehículo privado.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 204

3.3 Movilidad atraída

En las zonas estudiadas se atraen un total 9.012 viajes, lo que supone una media de 2,07 viajes atraídos por persona. El motivo que más viajes crea es el de trabajo que representa el **24,9%** de los desplazamientos atraídos. Las siguientes razones más recurrentes son acompañamiento **16,1%,** estudio **15%** y deporte **13,7%.**

Zona de Transporte	Casa	Trabajo	Gestión de trabajo	Estudio	Compras	Médico	Acompañamiento	Ocio	Deporte/dar un pase	Asunto personal	Total
908	134	2240	84	1350	731	398	1452	565	1237	821	9012
Total	134	2240	84	1350	731	398	1452	565	1237	821	9012
%	**1.5%**	**24.9%**	**0.9%**	**15.0%**	**8.1%**	**4.4%**	**16.1%**	**6.3%**	**13.7%**	**9.1%**	**100.0%**

Tabla 8. Viajes atraídos según motivo prioritario.
Fuente: edM18.

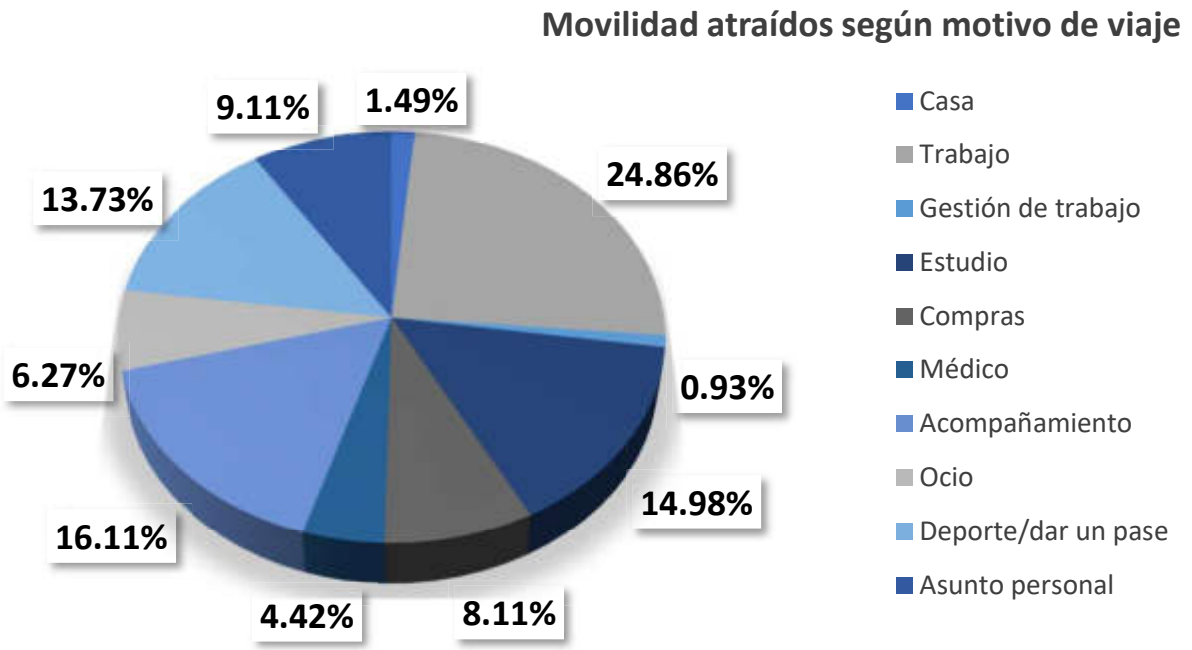


Figura 6. Viajes atraídos según motivo de viajes.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 204

La distribución horaria se puede observar en la siguiente tabla.

Zona de transporte	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
908	207	106	352	1124	822	339	241	204	433	866	328	642	996	712
Total	207	106	352	1124	822	339	241	204	433	866	328	642	996	712
%	**2.3%**	**1.2%**	**3.9%**	**12.5%**	**9.1%**	**3.8%**	**2.7%**	**2.3%**	**4.8%**	**9.6%**	**3.6%**	**7.1%**	**11.1%**	**7.9%**

Se observan principalmente dos horas punta:

- Por la mañana, de 8 a 9 horas, se observa un **12,5%** del total de viajes atraídos.
- Por la tarde, de 17 a 18 horas se concentra un **11,1%** de los desplazamientos atraídos.

En cuanto a los modos de transporte, los viajes atraídos se reparten principalmente entre los viajes en vehículo privado **61%,** a pie u

Zona de Transporte	A Pie	Coche conductor	Coche pasajero
908	3269	3870	1618
Total	3269	3870	1618
%	**36%**	**43%**	**18%**

Tabla

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 204

A continuación, se recoge la distribución de los viajes atraídos según motivo del viaje y modo de transporte.

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%**

Tabla 11. Viajes atraídos según motivo prioritario y modo de transporte. Fuente: edM18.

Los viajes atraídos en transporte privado representan la mayor proporción, con **43%** de los desplazamientos en coche como conductor y 18% como pasajero. Estos viajes se concentran principalmente en motivos laborales (85% como conductor y 4% como pasajero), acompañamiento de personas (72%) y estudios como pasajero (54%), mientras que otros fines, como gestiones de trabajo o ocio, tienen una participación menor.

El transporte a pie constituye el **36%** de los viajes atraídos, concentrándose en compras (86%), deporte o paseo (79%) y asuntos personales (50%). También se observan desplazamientos importantes para estudios (27%) y acompañamiento de terceros (28%), destacando el uso de este modo para actividades locales y de proximidad.

El uso de otros modos de transporte, que representa **3%**, se limita principalmente a viajes de estudio (19%) y traslados médicos (25%). En conjunto, el análisis evidencia que los desplazamientos atraídos dependen fuertemente del vehículo privado para fines laborales y acompañamiento, mientras que caminar se centra en actividades locales y recreativas, mostrando un patrón de movilidad orientado a la cercanía y eficiencia del transporte.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 204

4 Caracterización del entorno urbano

4.1 Caracterización del viario

En el presente apartado se describirá la situación actual del entorno urbano en relación con la oferta de red viaria.

La red viaria del entorno se define de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), que establece la red pública y permite clasificar sus elementos, incluida la red viaria, en tres niveles jerárquicos: supramunicipal, general y local. En este marco, los niveles supramunicipal y general configuran los elementos de mayor jerarquía y carácter estructurante del sistema, mientras que la red local proporciona el acceso directo a la parcela objeto de estudio y da soporte a la circulación interna.

En la siguiente imagen se muestra la jerarquización vial cerca de la parcela estudiada. Como se puede observar, la vía principal es la M-217 (verde), mientras que el resto corresponden a vías urbanas (morado).

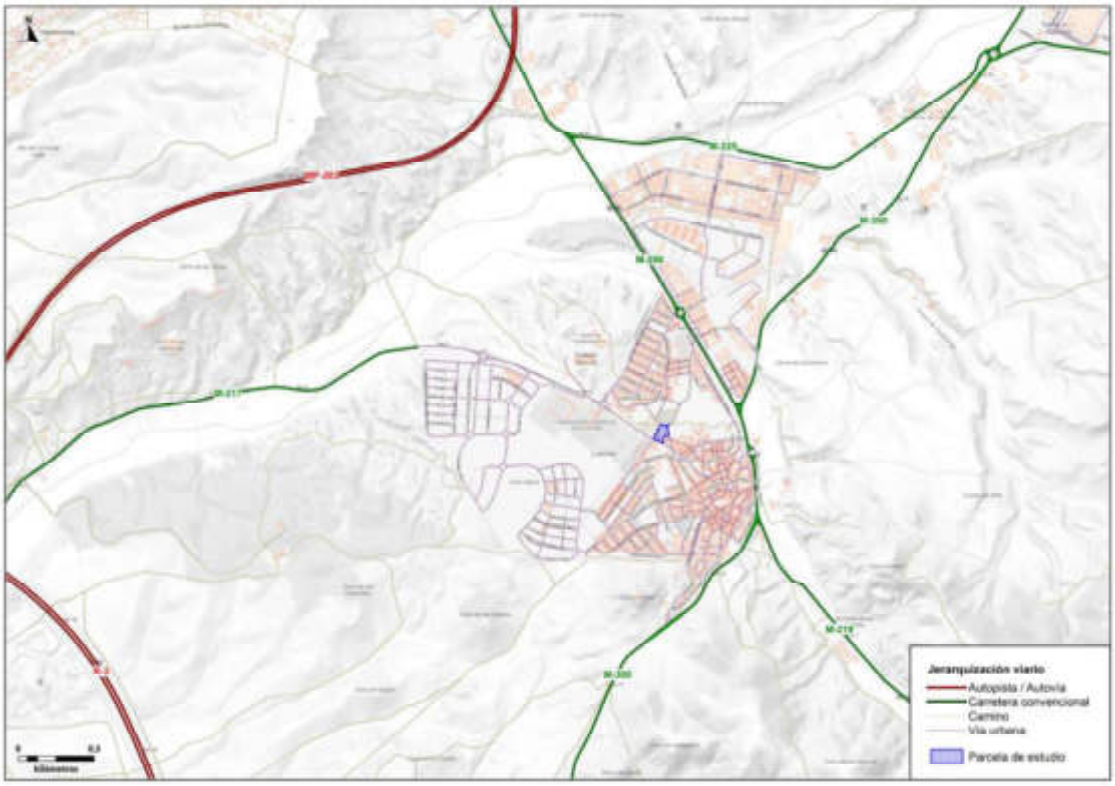


Figura 7. Jerarquización en el entorno. Fuente: Elaboración propia

A continuación, se hace una breve caracterización del viario existente más cercano al ámbito del desarrollo:

- **Avenida de la Constitución (Tronco Este y Oeste):** catalogada por el Ayuntamiento de Madrid como viario urbano, la Avenida de la Constitución se encuentra al sur de la parcela de estudio. La velocidad máxima permitida es de 50 km/h. La vía no dispone de arcenes ni carriles adicionales en los laterales y cuenta con aceras peatonales en ambos lados a partir de la intersección con la Calle Roma, facilitando el tránsito de peatones. La avenida conecta con la carretera convencional M-207 y permite el acceso a zonas residenciales y comerciales cercanas, desempeñando un papel relevante en la movilidad local.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 204

Figura 8. Avenida de la Constitución (Tronco Este y Oeste)
Fuente: Google Street View

- **Calle de Roma (Tronco Norte):** se trata de un viario urbano que cuenta con arcenes y aceras peatonales en ambos lados, facilitando el tránsito de vehículos y peatones. La velocidad máxima permitida es de 20 km/h, lo que contribuye a un entorno seguro para la movilidad local. Esta calle conecta con vías principales de la zona y permite el acceso a edificaciones residenciales y servicios cercanos, desempeñando un papel relevante dentro de la red vial secundaria.

Figura 9. Calle de Roma (Tronco Norte)
Fuente: Google Street View

- **Avenida de Clara Campoamor (Tronco Sur):** esta vía urbana conecta con el centro de Loeches y cuenta con estacionamiento lateral y aceras en ambos lados, facilitando el acceso a las zonas residenciales y comerciales cercanas. La velocidad máxima permitida es de 20 km/h, garantizando condiciones seguras tanto para vehículos como para peatones. La avenida desempeña un papel clave en la movilidad local, actuando como conexión entre el centro y las calles circundantes.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 204

Figura 10. Avenida de Clara Campoamor (Tronco Sur)
Fuente: Google Street View

4.2 Transporte público

Todo el sistema de transporte público se encuentra integrado dentro de las competencias del Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM), organismo del sector público que centraliza las competencias en materia de transporte regular de viajeros en la Comunidad de Madrid. El ámbito de estudio se sitúa dentro de la zona tarifaria B3.

El emplazamiento del proyecto se localiza en el municipio de Loeches, en el área metropolitana este de Madrid. A diferencia de las zonas urbanas centrales, este municipio no dispone de acceso a servicios de metro ni de cercanías, por lo que su oferta de transporte público se basa exclusivamente en servicios de autobuses interurbanos.

En este contexto, la movilidad en Loeches se articula en torno a diversas líneas de autobuses interurbanos que conectan el municipio con nodos urbanos clave como Madrid (Avenida de América), Coslada, Alcalá de Henares y Arganda del Rey. Entre las principales líneas que prestan servicio en la zona se encuentran las líneas 261, 280, 284, 320 y N203, que proporcionan tanto conexiones radiales como transversales dentro de la red de transporte metropolitana.

Estas líneas permiten el acceso a importantes intercambiadores de transporte y a municipios cercanos, facilitando la conexión con modos de transporte de mayor capacidad, como el metro y el ferrocarril de cercanías, situados fuera del ámbito de estudio. En particular, servicios como la línea 284 conectan directamente Loeches con el intercambiador de Avenida de América en Madrid, uno de los principales nodos de acceso al sistema de transporte metropolitano.

Las paradas de autobús se distribuyen a lo largo del núcleo urbano de Loeches, concentrándose principalmente en sus vías principales y zonas centrales, lo que garantiza una accesibilidad básica a la red interurbana para los residentes. La siguiente figura muestra la oferta de transporte público en la zona de estudio.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 204

Figura 11. Oferta de transporte público en la zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia.

La oferta de transporte en el entorno de la parcela objeto de estudio cuenta con 5 líneas de autobuses interurbanos. A continuación, se describen las principales características de estas líneas de transporte.

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

Tabla 12. Oferta de autobuses interurbanos en la zona de estudio.
Fuente: Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

Los itinerarios y los horarios de las líneas que dan servicio al ámbito de estudio pueden consultarse en el Anejo I. En la siguiente imagen se muestran las paradas de autobuses interurbanos más próximas al ámbito de estudio, así como las líneas que prestan servicio en el entorno.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 204

Figura 12. Paradas y líneas de autobús interurbano
Fuente: Elaboración propia.

4.2.1 Movilidad peatonal

La localización del ámbito ofrece condiciones adecuadas para favorecer el desplazamiento peatonal. Además, este modo está bien conectado con la red de transporte público a través de los autobuses interurbanos.

En concreto, las distancias de caminata desde la parcela de estudio para cada uno de los modos disponibles son:

- Autobuses interurbanos: las seis paradas más próximas de las líneas 280, 261, 284, y N203 se alcanzan en tiempos de recorrido de 5 minutos.

La siguiente figura muestra las zonas a las que se puede llegar a pie desde la parcela de estudio para tiempos de 5, 10, 15 y 20 minutos de viaje, así como sus conexiones con la red de transporte público.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 204

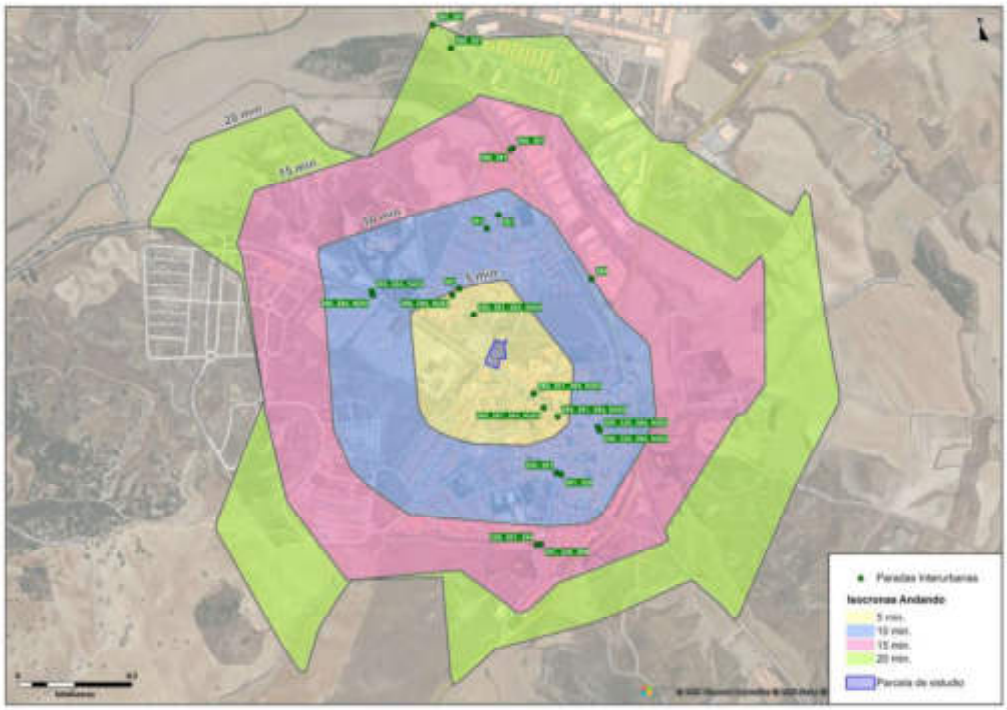


Figura 13. Isócronas Andando
Fuente: Elaboración propia.

Además, se incluyen los itinerarios peatonales desde la parcela de estudio a cada una de las paradas de autobuses interurbanos mencionados:

Figura 14. Itinerarios Peatonales Interurbano.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 204

4.2.2 Movilidad ciclista

El ámbito de estudio no dispone de infraestructura ciclista en las proximidades de la parcela analizada. No existen carriles bici en el entorno cercano. No obstante, debido a la presencia de zonas de velocidad reducida, el uso de la bicicleta privada puede constituir una opción para la conexión de última milla con los autobuses interurbanos. A continuación, se muestran las isócronas de las distancias recorridas en bicicleta para acceder a los distintos modos de transporte público.

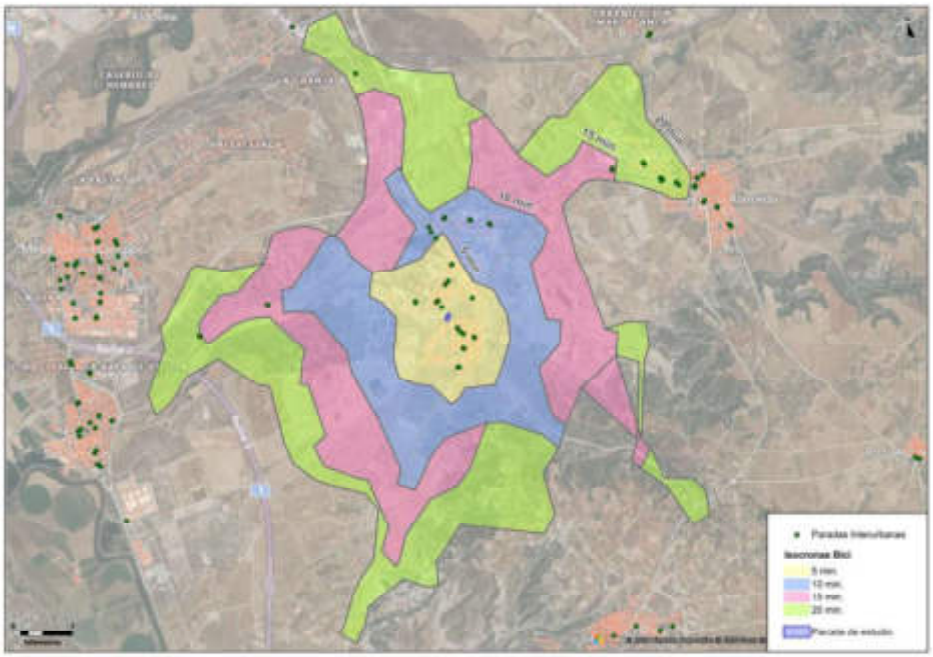


Figura 15. Isócronas en desplazamientos en bicicleta
Fuente: Elaboración propia.

4.2.3 Requisitos Dotacionales del Proyecto

La parcela, actualmente calificada como dotacional privado, cuenta con una superficie topográfica de 6.425,07 m² y una superficie construida total, según datos catastrales, de 2.178 m². La propuesta plantea un cambio de uso a Terciario Comercial, con una superficie construida máxima de 4.818,80 m².

A continuación, se definen los parámetros exigidos por normativa:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) art. 36.6 - dotación mínima de aparcamientos				
USO	**PLAZAS DE APARCAMIENTO**	**CARGA Y DESCARGA**	**BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL**	**AUTOBUSES**
Comercial	1,5/100 m2 construidos	—	—	—

Tabla 13. Estándares de dotación plazas carga y descarga, bicicletas y otros vehículos de movilidad personal
Fuente: elaboración propia basado de LSCM art. 36.6.

La superficie total máxima construida sobre rasante es de 4,818,80 m².

A continuación, se resumen las plazas dotacionales necesarias:

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 204

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA (art. 36.6 LSCM)
USO	Comercial
Dotación mínima turismos	1,5 / 100 m²c → 1,5 × (4.818,80 / 100) = 72,3 → **73 plazas**

Tabla 14. Cuadro comparativo de dotaciones urbanísticas por municipio. Fuente: elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 204

5 Caracterización del tráfico

En el presente apartado se hará la caracterización del tráfico, obtenida a partir de los datos de tráfico de dos estaciones permanentes de aforo del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible situadas cerca del área de estudio y de los aforos realizados específicamente para el proyecto.

5.1 Trabajos de campo y elección de las horas punta

Para completar la caracterización del tráfico, se utilizaron los datos de la campaña de conteo de tráfico realizada específicamente para este estudio por Ábaco Estudios de Mercado SLU en el área analizada el sábado 7 de marzo de 2026. Esta consistió en el registro manual del tráfico en la intersección de la avenida de la constitución y la calle Roma durante 14 horas. Obteniendo la intensidad media diaria con los datos de los coeficientes N*L*S de la estación de aforo más cercana.

Los datos del punto seleccionado correspondientes a las 14 horas comprendidas entre las 8:00 a.m. y las 10:00 p.m., se detalla en el Apéndice III: Conteos de Tráfico y Trabajo de Campo.

La siguiente figura muestra la distribución de vehículos en el punto de aforo estudiado el sábado. El conteo se realizó de 8:00 a.m. a 10:00 p.m., observándose que la hora punta de tráfico en la mañana ocurre entre las 8:00 a.m. y 9:00 a.m. el medio día entre la 1:00 p.m. y 2:00 p.m., y en la tarde entre las 7:00 p.m. y 8:00 p.m.

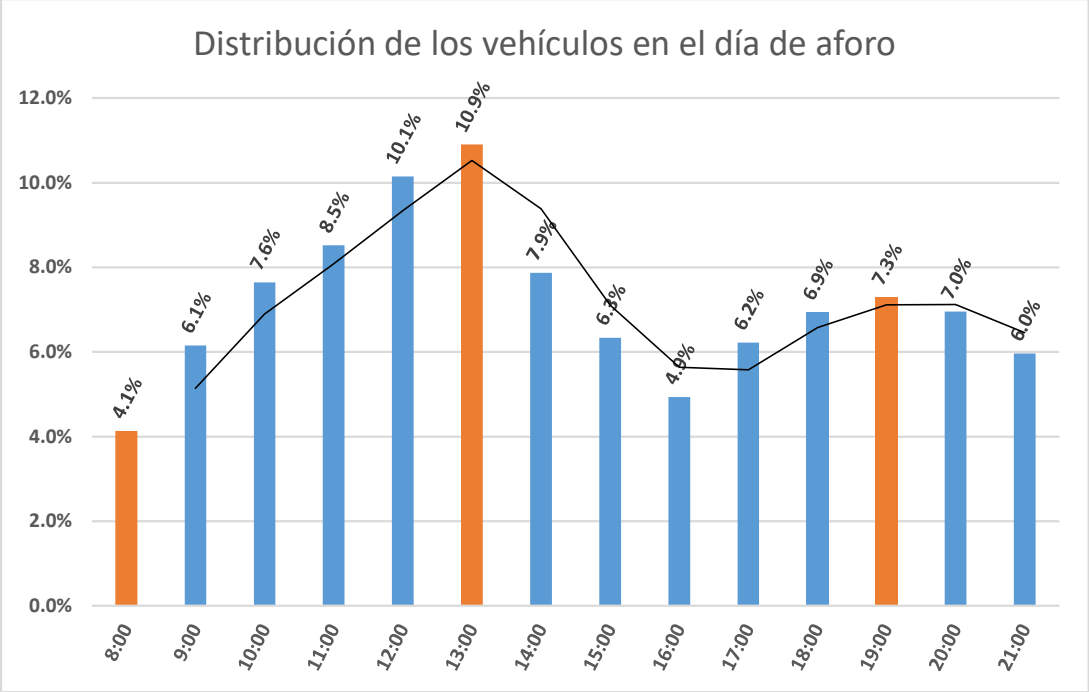


Figura 16. Distribución porcentual de los vehículos en el día de aforo (sábado 7/3/2026).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 204

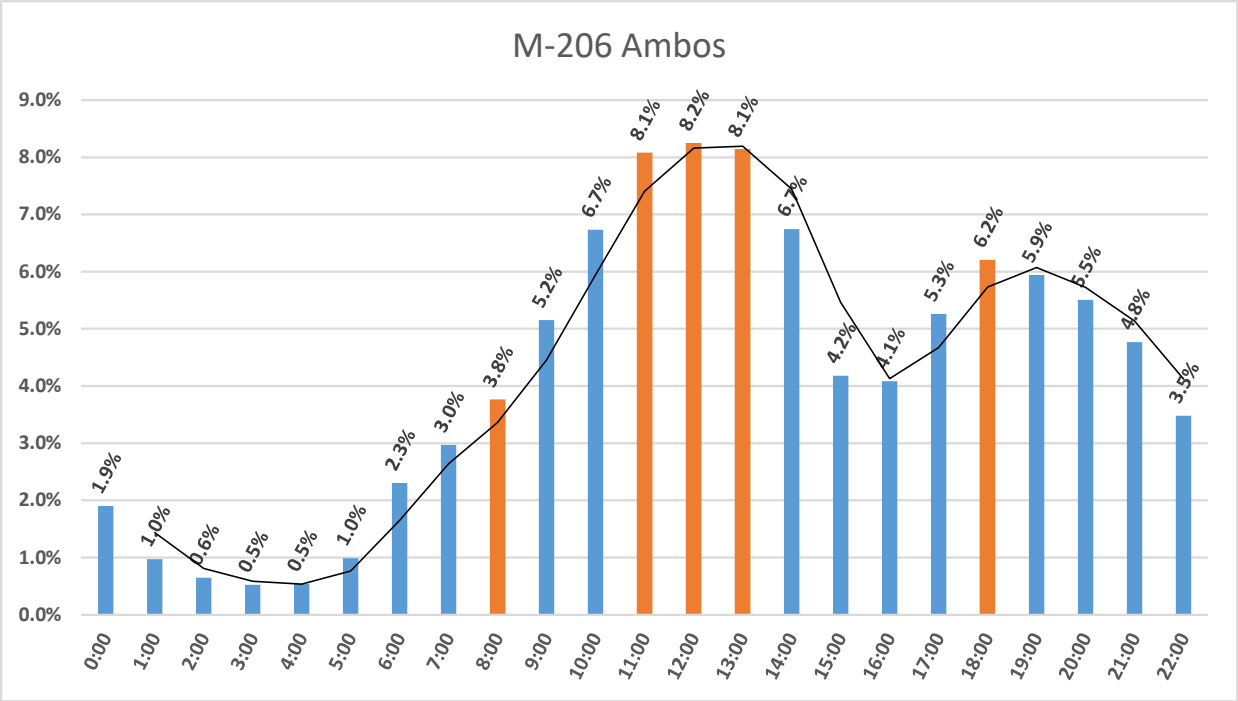


Figura 17. Distribución porcentual de vehículos en la estación ubicada en la M-206, sábados 2024.
Fuente: Datos de Comunidad de Madrid y Elaboración propia

Por ello, se decide estudiar las horas punta de la mañana y de la tarde, que en días laborables son:

- Hora punta de la mañana (HPM): de 08:00 a 09:00 horas.
- Hora punta del mañana medio día (HPMED): de 13:00 a 14:00 horas.
- Hora punta de la tarde (HPT): de 19:00 a 20:00 horas.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 204

6 Tráfico en situación actual

Una vez caracterizado el tráfico, se emplean los datos recopilados en la campaña de trabajo de campo para analizar la situación actual (escenario 1). Con el fin de evaluar las condiciones de partida, se calculan las ratios intensidad/capacidad y los niveles de servicio en los dos puntos de aforo descritos en el apartado anterior, considerando las tres horas punta del día.

6.1 Modelización de la situación actual

Se ha desarrollado un modelo de tráfico con el objetivo de estimar la intensidad y la redistribución de los flujos tanto en la situación actual como en el escenario futuro derivado del nuevo desarrollo. Previamente a la modelización de dicho escenario futuro, resulta necesario representar la situación actual desde las perspectivas de la oferta y la demanda, calibrando el modelo para garantizar flujos vehiculares similares a los obtenidos en los aforos.

Para la modelización de la red y simulación del tráfico se ha utilizado la aplicación de planificación de transportes *VISUM* de PTV en su versión 23.0. Esta modelización consiste en obtener un modelo matemático que recoja las relaciones de movilidad existentes en el ámbito de estudio y que simule adecuadamente el comportamiento de los usuarios de la red viaria, reflejando un tráfico sobre el mismo que se asemeje suficientemente al tráfico observado en las carreteras.

El modelo se compone por tres elementos principales:

- La oferta de transporte. Se corresponde con el viario existente en el ámbito de estudio, con sus características, constituyendo el denominado modelo de red viaria.
- La demanda de transporte. Se refleja en las matrices de viajes que representan todos los desplazamientos que se producen entre todas las zonas del conjunto de la red.
- El procedimiento de asignación. Establece como se integran los datos de demanda y de oferta, simulando el comportamiento de los conductores para obtener la distribución del tráfico de la red viaria.

6.1.1 Modelo de la red viaria

Se ha modelizado la red viaria en el entorno de estudio existente en la situación actual, con los datos obtenidos de la campaña de aforo realizada. Para ello se ha creado una red viaria que representa la zona de actuación. La red base correspondiente al viario actual, se compone de 9 nodos, 18 arcos y 5 zonas. En la siguiente figura se muestra la red modelizada a nivel de viario:

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 204

Figura 18. Modelo de la red viaria en la zona de actuación, situación actual. Fuente: Elaboración propia.

6.1.2 Procedimiento de asignación

Una vez representada la oferta viaria, es necesario asignar la demanda a nivel horario. *VISUM* cuenta con algoritmos que permiten, a partir de una matriz de partida, ajustar los tráficos en el conjunto de la red, reduciendo la diferencia entre los datos aforados y los datos estimados por el modelo.

El procedimiento de asignación elegido ha sido el denominado "Equilibrium-Lohse" con los parámetros por defecto que asigna la aplicación *VISUM*. Se ha utilizado la "Regla heurística" para la estimación de impedancias a partir de los resultados de cada iteración con un máximo de iteraciones para completar la asignación.

El procedimiento "Equilibrium-Lohse" modeliza el proceso de aprendizaje de los conductores utilizando la red. Está basado en una asignación "Todo – Nada" en la que los conductores hacen uso de la información obtenida durante su viaje previo para la selección de la nueva ruta. Mediante un proceso iterativo son buscadas las rutas más cortas. En este proceso, para la búsqueda de rutas, la impedancia es deducida de la impedancia derivada del actual volumen y de la impedancia previamente estimada en una iteración anterior.

La finalidad de la simulación y calibración a nivel macro es obtener las matrices origen-destino que permitirán caracterizar el estado del tráfico en los arcos e intersecciones, tal y como se verá en el subapartado de niveles de servicio.

En la siguiente tabla se recogen los resultados de la calibración del modelo para las horas punta de la mañana y de la tarde (HPM, HPMED, HPT). En la tabla se puede observar que la validación de la asignación es correcta, habiéndose demostrado la bondad de la asignación realizada mediante las técnicas descritas en la *Nota de Servicio 5/2014*.

Parámetro	Referencia	Hora Punta Mañana (HPM)			Hora Punta Mañana (HPMED)			Hora Punta Tarde (HPT)		
		Ligeros	Motos	Pesados	Ligeros	Motos	Pesados	Ligeros	Motos	Pesados
R^2	>0,7	1.00	1,00	0.96	1.00	1,00	1,00	1.00	0.95	1.00
GEH < 5	>85%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
GEH promedio	<4	0.11	0.00	0.02	0.10	0.00	0.00	0.06	0.01	0.01
%RMSE	<30%	4.19%	0.00%	6.46%	2.10%	0.04%	0.07%	1.83%	6.85%	0.93%

Tabla 15. Validación del modelo de VISUM. Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 204

En las siguientes figuras se puede observar el tráfico en el ámbito de estudio, diferenciándose en rojo los vehículos ligeros, en verde las motos y en azul los vehículos pesados.

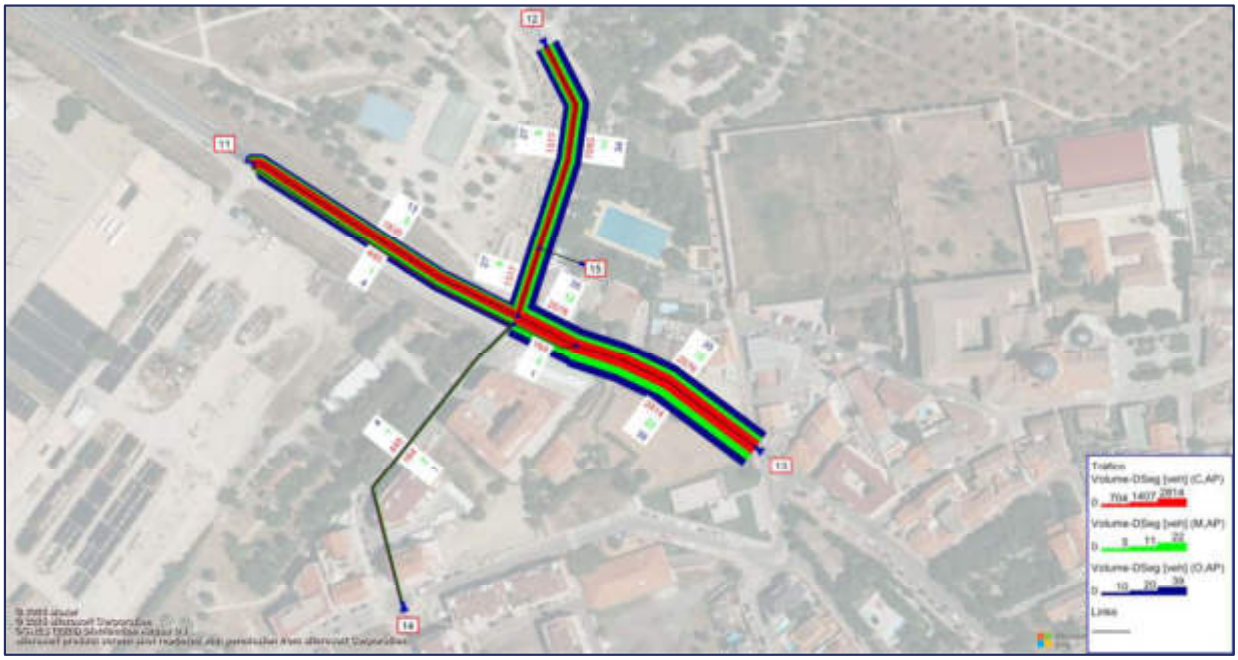


Figura 19. Tráficos asignados, IMD situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

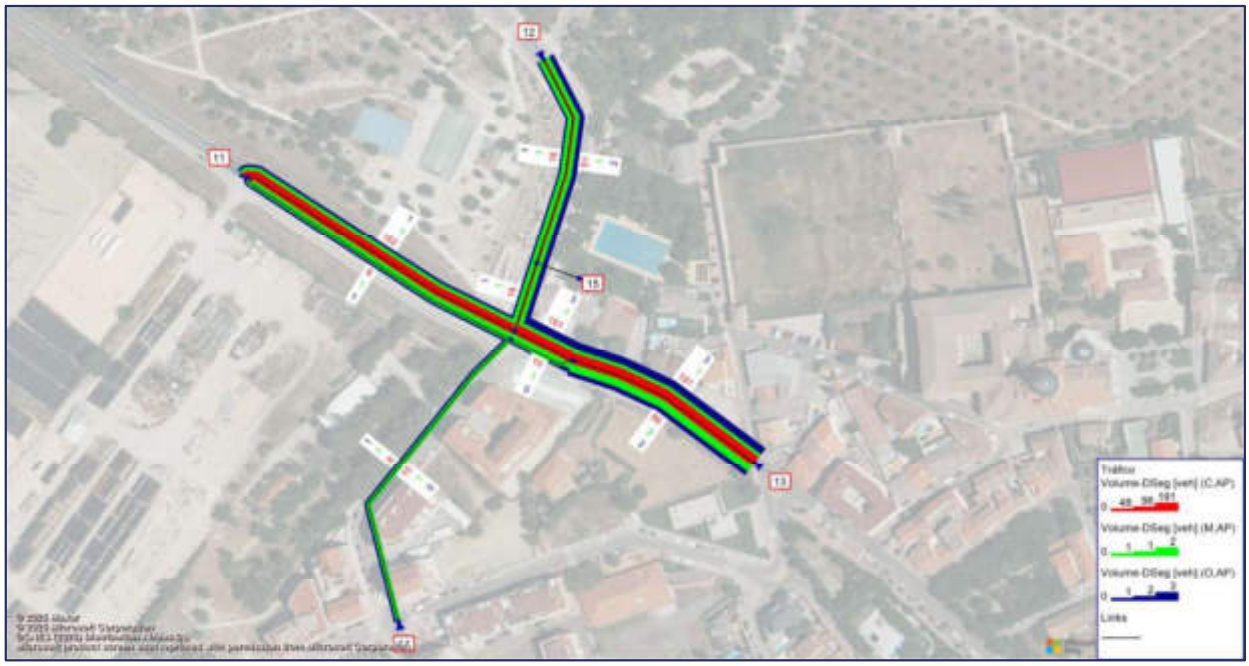


Figura 20. Tráficos asignados, HPM situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 204

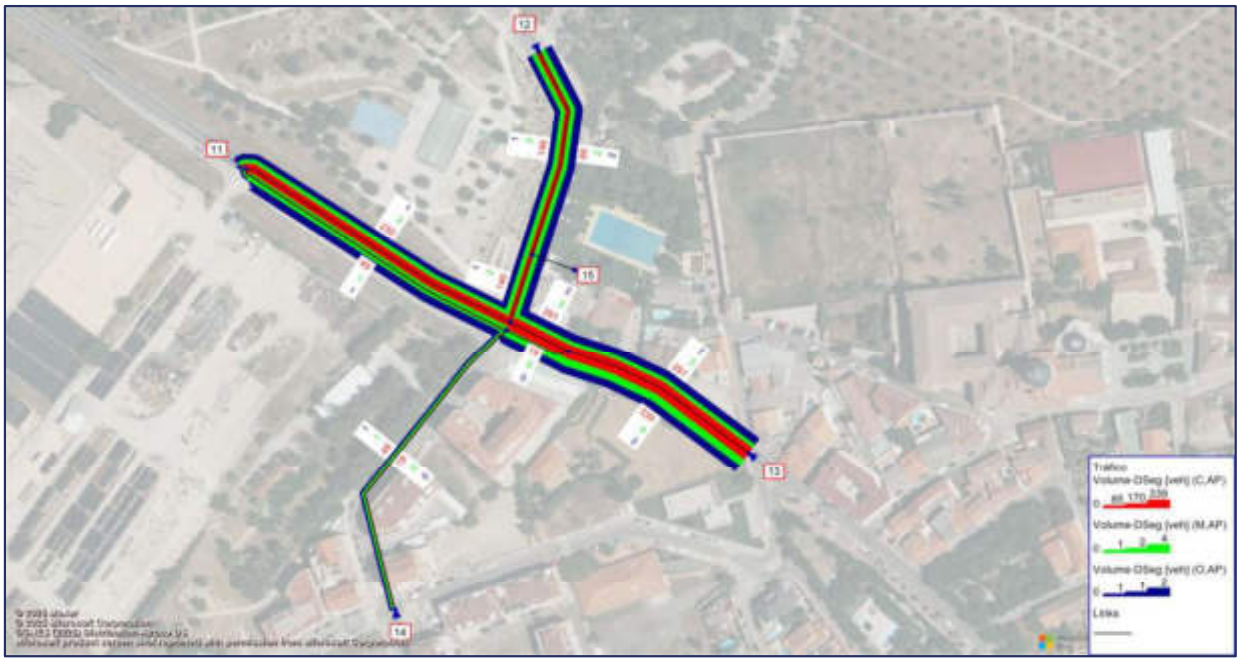


Figura 21. Tráficos asignados, HPMed situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

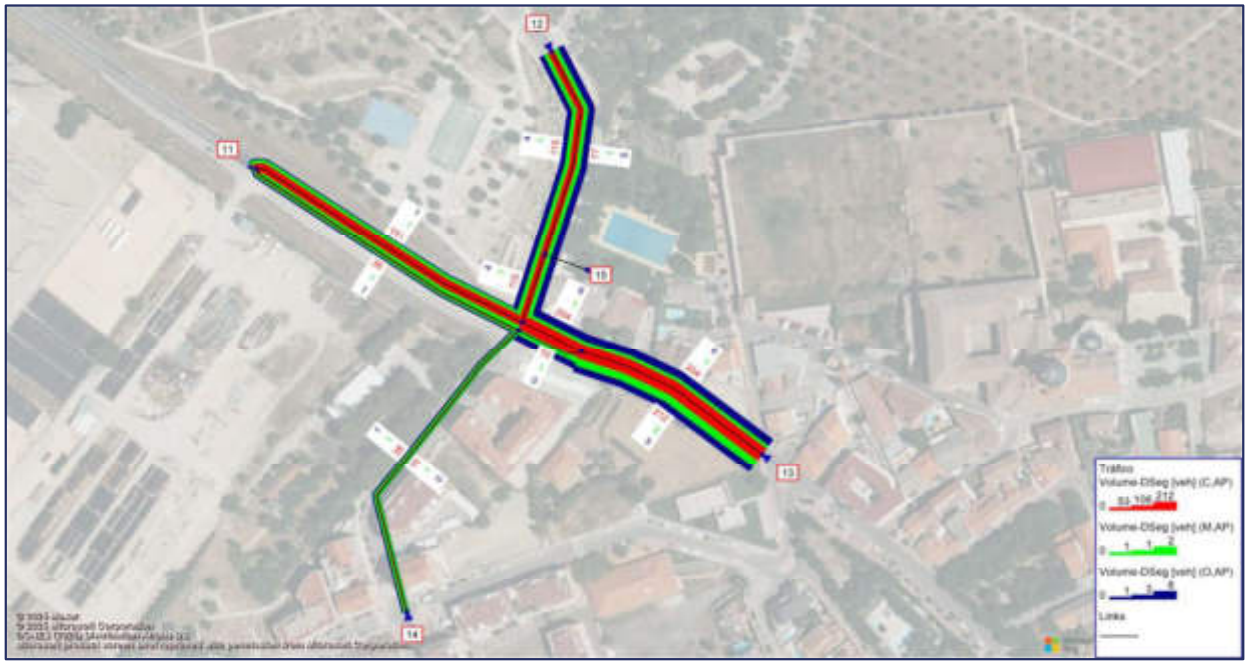


Figura 22. Tráficos asignados, HPT situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 204

6.2 Niveles de congestión y de servicio

En el presente capítulo se describen los impactos, afecciones y funcionamiento del viario en los escenarios de situación actual. Empleando para ello los criterios de nivel de congestión y de servicio,

Tomando como referencia la guía para la realización de estudios de planificación de movilidad del ayuntamiento de Madrid, con base en la metodología propuesta del manual de carreteras en su versión de 2010, se definen los siguientes niveles de servicio.

Nivel A: Corresponde a una situación de máxima fluidez, que se caracteriza por una intensidad débil y velocidades elevadas.

Nivel B: Se sitúa en la zona de flujo estable y corresponde a una situación de circulación ideal.

Nivel C: A pesar de que nos encontramos aún en una situación de flujo estable, la conducción ya requiere una cierta concentración en las diferentes maniobras.

Nivel D: A pesar de mantener unas velocidades admisibles, nos aproxima a un flujo inestable y, por tanto, requiere mucha concentración por parte del conductor.

Nivel E: La intensidad se acerca a la capacidad y el flujo es inestable: da lugar, en algunos momentos, a paros de la circulación.

Nivel F: El flujo es forzado, se interrumpe continuamente y se caracteriza por unas velocidades muy débiles. Corresponde a la situación de cola.

Tomando como referencia la guía para la realización de estudios de planificación de movilidad del ayuntamiento de Madrid, con base en la metodología propuesta del manual de carreteras en su versión de 2010, se definen los siguientes niveles de congestión.

- **Nivel 1:** cuando la relación Intensidad/Capacidad sea igual o inferior a 0,6.
- **Nivel 2**: cuando la relación Intensidad/Capacidad sea superior a 0,6 e inferior a 0,7.
- **Nivel 3:** cuando la relación Intensidad/Capacidad sea superior a 0,7

En las siguientes tablas se muestran los parámetros cuantitativos para la clasificación de los niveles de congestión y niveles de servicio.

Manual de Capacidad						
Nivel de Servicio	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
Demoras (segundos)	<10	10-15	15-25	25-35	35-50	>50

Tabla 16. Niveles de congestión según las demoras de la vía sin semáforos.
Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

Instrucción vía pública			
Nivel de congestión	**I**	**II**	**III**
Intensidad/capacidad	0,0 – 0,6	0,6 – 0,7	0,7 – 1,0

Tabla 17. Niveles de congestión según la relación intensidad/capacidad de la vía.
Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 204

Ayuntamiento Madrid						
Nivel de Servicio	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
Intensidad/capacidad	<0,4	0,4 – 0,6	0,6 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 1,0	>1,0

Tabla 18. Niveles de servicio según la relación intensidad/capacidad de la vía. Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

Es decir, tiempos de demora bajos corresponden con niveles de servicio buenos ("A" y "B"), mientras que tiempos de demora altos, corresponden a niveles de servicio malos ("E" y "F"). Además, valores de intensidad inferiores al 60% de la capacidad de la vía se corresponderán con el nivel más bajo de congestión circulatoria.

Para determinar la capacidad se utiliza la siguiente tabla tomada de la guía para la realización de estudios de planificación de movilidad del ayuntamiento de Madrid.

	Con Prioridad	**Sin prioridad**
Principal	1.100	900
Local Colectora	900	700
Local de acceso		500

Tabla 19. Capacidad viaria por tipo de carril (veh/hora). Fuente: Ayuntamiento de Madrid.

Para realizar el análisis se han definido las capacidades para las siguientes vías:

- Avenida de la Constitución (Tronco Este y Oeste): 1100 veh/h por carril
- Calle de Roma (Tronco Norte): 700 veh/h por carril
- Avenida de Clara Campoamor (Tronco Sur): 700 veh/h por carril

Este análisis de la relación intensidad/capacidad (I/C) se lleva a cabo para los **troncos viales**, siendo este valor representativo de su desempeño. Indica el grado de congestión de estas vías y permite determinar si podrían llegar a colapsar. Para el análisis global de la **intersección**, se evalúan los niveles de servicio en función de las demoras, considerando los parámetros previamente mencionados.

6.2.1 Aimsun: Software de análisis niveles de servicio.

Se han analizado los niveles de servicio de las intersecciones del entorno utilizando el programa de modelización de tráfico *Aimsun*, en su versión del año 2023. Conocidos los volúmenes de tráfico en la hora punta dentro del ámbito de estudio, se procedió a modelizar un escenario base, mediante la construcción de una red que represente de forma precisa la situación actual.

Aimsun es una herramienta avanzada diseñada específicamente para el análisis de tráfico, que asiste a los planificadores de transporte y a los ingenieros de tráfico en la optimización de redes viales. Su interfaz permite configurar de manera rápida y eficiente la red a estudiar. Entre sus numerosas ventajas, destaca la facilidad que aporta a los planificadores para evaluar y comparar alternativas de red dentro de un mismo proyecto.

A continuación, se presenta la representación de la red viaria base de la zona de estudio en *Aimsun*. Las zonas de origen/destino conservan la numeración utilizada en el modelo de *Visum* y están señalizadas mediante círculos.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 204

En las siguientes imágenes se presentan los resultados de los niveles de servicio y el ratio intensidad capacidad (v/c) obtenidos para la situación actual (Escenario 1) en las horas punta analizadas. Como se puede observar, la red presenta un adecuado funcionamiento en todas las intersecciones del viario en las tres horas punta del día, con nivel de servicio A en todos los casos para HPM, HPMED y HPT, correspondiente con bajos tiempos de espera.

Además, la relación entre intensidad y capacidad se mantiene por debajo del 60% (nivel 1 congestión) en todos horas punta.

6.2.2 Resultados intensidad/capacidad situación actual

Figura 23. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPM). Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 204

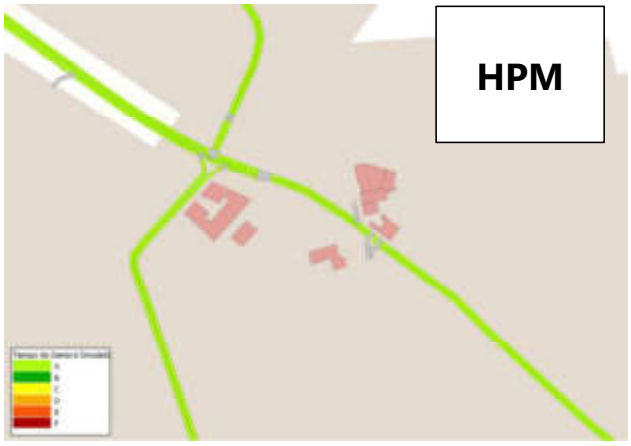
Figura 24. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPMED). Fuente: Elaboración propia.

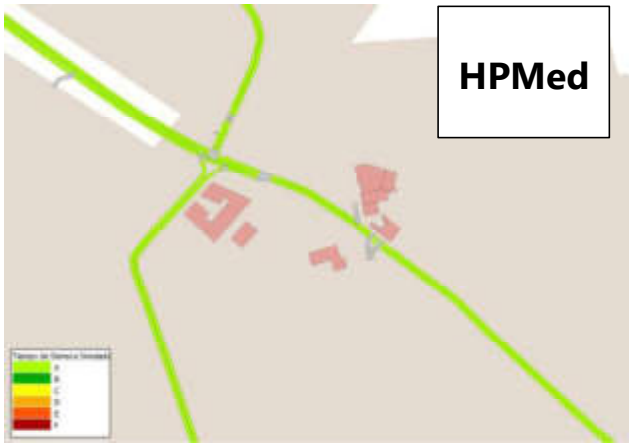
Figura 25. Ratio intensidad/capacidad, situación actual (HPT). Fuente: Elaboración propia.

Como se menciona anteriormente, el ratio V/C es representativo de **los troncos**, para realizar el nivel de servicio global **(intersecciones y troncos)** del entorno se calculan los niveles de servicio para comprobar el correcto funcionamiento de las vías aledañas al nuevo desarrollo.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 204

6.2.3 Resultados niveles de servicio (tiempo de demora) situación actual





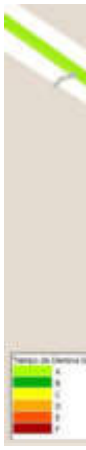


Figura 26. Niveles d

Como se puede observar, la relación V/C y el tiempo de demora son adecuados en toda la red vial cercana al proyecto; por consiguie escenario actual.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 204

7 Estimación del tráfico futuro

La estimación de la demanda futura se realiza atendiendo a la normativa vigente y a los datos de la situación actual de los que se dispone gracias a los aforos realizados para este estudio y a las estaciones de aforo del Ayuntamiento de Madrid, contemplando los escenarios más desfavorables para el tipo de uso. Es decir, se analizan las horas punta de los días laborables en el año de puesta en servicio (2028) y en el año horizonte (2048).

7.1 Prognosis del tráfico

Para la estimación de la evolución del tráfico, se ha utilizado un ratio anual del 1,44 %, sugerido por NS5 de 2014. Con base en el incremento porcentual registrado en los últimos años, dicho crecimiento se aplicará de manera prospectiva al tráfico futuro, con el objetivo de incorporar un enfoque coherente con el desarrollo previsto de la zona y su evolución socioeconómica.

Este valor se utilizará como tasa de crecimiento anual para proyectar la evolución del tráfico hasta el año horizonte. Para determinar el tráfico en años futuros se proyectará el volumen de tráfico actual de la siguiente manera:

$$T(n) = T_0 \cdot (1 + r)^n$$

Siendo:

- T(n): tráfico en el año proyectado.
- T_0: tráfico actual.
- r: tasa de crecimiento anual, en este caso, 1,44%.
- n: número de años entre situación futura y actual.

De esta forma, se ha obtenido la evolución del tráfico natural esperada para el año de puesta en servicio (2028). Para el año horizonte (2048) se ha procedido de la misma forma, proyectando la matriz del año de puesta en servicio en base a un crecimiento del **1,44%** anual durante 20 años.

7.2 Generación y atracción de viajes

Para la estimación de los viajes futuros se tomará como referencia el **Decreto 344/2006, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de Cataluña**, publicado en septiembre de 2006. Dicho decreto establece los parámetros de generación de viajes en función del uso previsto del nuevo desarrollo. En este caso, al tratarse de un uso tipo "centro comercial /grandes almacenes", se asimila al uso terciario "grandes superficies". Bajo esta hipótesis, se procede a la estimación de la generación de viajes. Dado que la superficie máxima es superior a 2.500 m², es necesario considerar los "Indicadores de movilidad en los grandes equipamientos comerciales de Catalunya". En su lugar, se utilizarán los valores de generación de viajes por uso del suelo establecidos en el Tabla 1 de Indicadores de dichos indicadores.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 204

7.2.1 Generación de viajes terciarios

De acuerdo con el Decreto 344/2006 de Cataluña, el uso de centro comercial presenta una tasa de generación de 78 viajes diarios por cada 100 m² de superficie de venta en viernes y de 116 viajes diarios por cada 100 m² en sábado (suma de visitantes y trabajadores). Considerando que el supermercado de alimentación proyectado contará con 4.818,80 m² de superficie, el número total de viajes diarios generados asciende aproximadamente a 3.759 desplazamientos en un día laborable (viernes) y a 5.590 desplazamientos en sábado. Para este estudio, se considera el sábado para modelar el escenario más crítico, que además coincide con el día de aforos.

TIPOLOGÍA – ACTIVIDAD COMERCIAL	VIERNES		SABADO	
	Viajes / 100 m²		Viajes / 100 m²	
	Visitantes	Trabajadores	Visitantes	Trabajadores
Centro comercial / Grandes almacenes	71	7	106	10

Tabla 20. Recomendación de ratios mínimos de generación de viajes por día.
Fuente: Indicadores de movilidad en los grandes equipamientos comerciales de Catalunya.

A partir de este valor, y aplicando los factores horarios definidos en la guía para la hora punta de la mañana (HPM), (HPMed) y la hora punta de la tarde (HPT), se obtiene la distribución de entradas y salidas mostrada en la tabla siguiente:

Superficies de zona de venta	viajes diarios (116 viajes / 100 m2 de venta)	Factor Hora punta			
		AM		PM	
		Entrada	Salida	Entrada	Salida
4818,80	5590	0.02	0.01	0.05	0.05

Tabla 21. Cálculo de los viajes generados.
Fuente: Elaboración propia.

La estimación del reparto modal se ha realizado a partir de datos de la zona de estudio (908) procedentes de la EDM 2018. Como se observa en la siguiente figura, el 74 % corresponde a vehículo privado, el 17 % a desplazamientos a pie, el 5 % a transporte público y el 4 % a otros modos.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 204

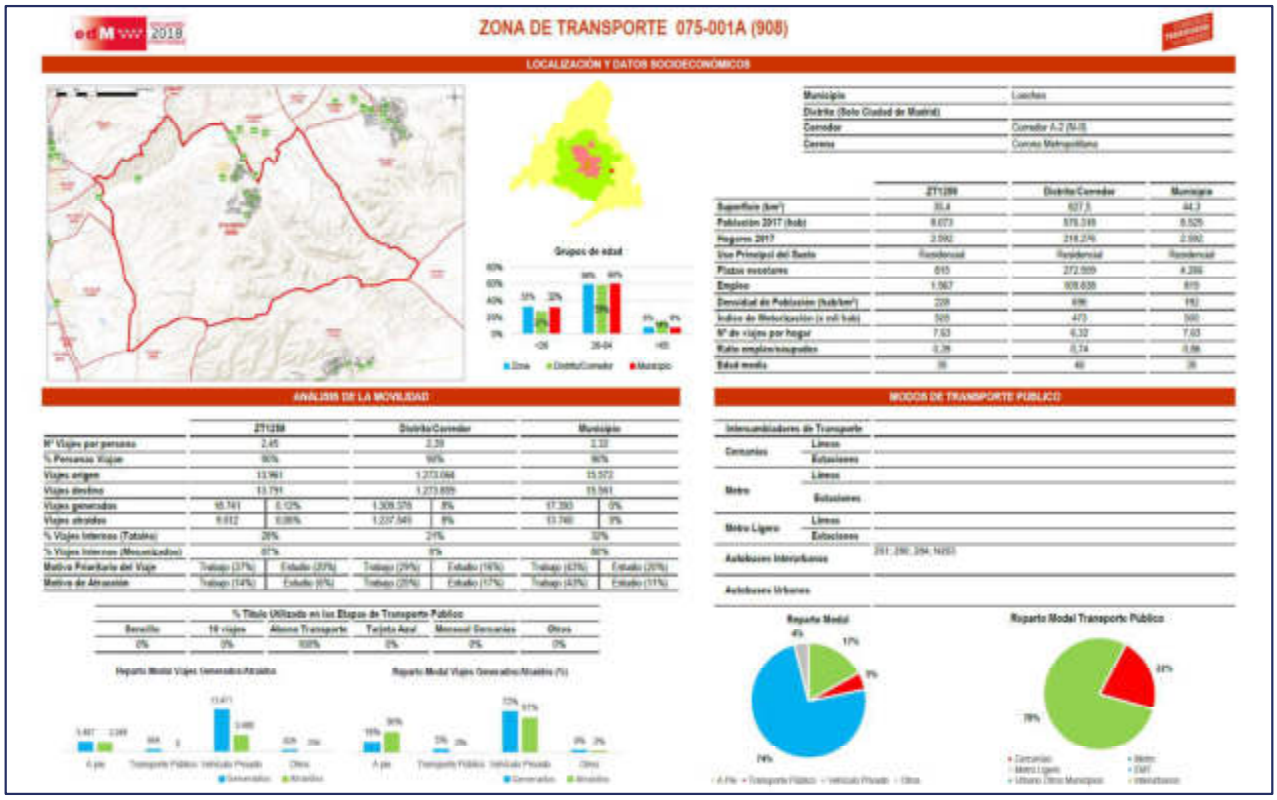


Figura 27. Reparto Modal de Zona 908.
Fuente: EDM 2018.

Para el caso de la ocupación se ha tomado como referencia la guía para la elaboración de Estudios de Planificación de la Movilidad (Ilustración 3) en donde para el uso utilizado en la generación de viajes se tienen los siguientes factores de ocupación.

USO		Factor de Ocupación
Grupo	**Detalle**	**Personas / vehículo**
Terciario (1)	Grandes superficies (+2500)	1,52

Tabla 22. Ocupación por vehículos.
Fuente: guía para la elaboración de Estudios de Planificación de la Movilidad.

Teniendo en cuenta los parámetros mencionados anteriormente se obtienen los siguientes viajes generados en hora punta de la mañana y de la tarde para el ámbito de estudio.

Grupo	Detalle	Superficies	Viajes generados de vehículos privado (74%)	Vehículos AM		Vehículos PM	
				Entrada	Salida	Entrada	Salida
Terciario	Comercial	4818,80	4136	54	27	136	136

Tabla 23. Viajes generados por los nuevos usos.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 204

8 Impacto del tráfico futuro en el ámbito

Una vez conocidos los tráficos generados y atraídos, éstos se asignan sobre la red futura en las nuevas matrices origen-destino y se analizan los niveles de servicio, la ratio intensidad/capacidad y los tiempos medios de demora, tanto en el año de puesta en servicio como en el año horizonte, durante las dos horas punta estudiadas. De esta forma se determina el funcionamiento de las vías y puede compararse éste con el funcionamiento de la red si no se llevara a cabo el desarrollo.

Se han analizado los siguientes escenarios para la situación futura:

- Escenario 2: Año de puesta en servicio (2028) sin proyecto
- Escenario 3: Año de puesta en servicio (2028) con proyecto
- Escenario 4: Año horizonte (2048) sin proyecto
- Escenario 5: Año horizonte (2048) con proyecto

Todos los escenarios fueron calculados teniendo en cuenta un crecimiento del parque automotor anual del **1,44%**. En los siguientes epígrafes se detallan los resultados obtenidos para cada caso.

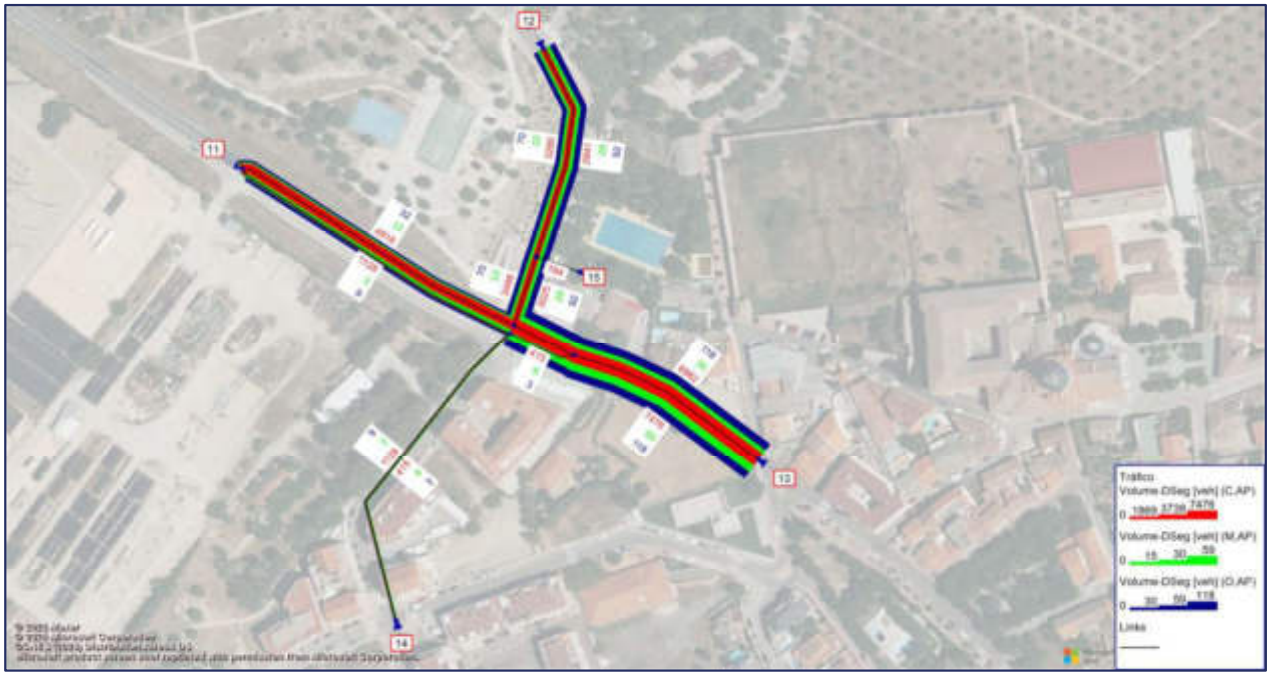


Figura 28. Tráficos asignados, IMD situación futura.
Fuente: Elaboración propia.

8.1 Ratio intensidad/capacidad

A continuación, se muestran los resultados del ratio intensidad/capacidad, expresados en porcentaje, obtenidos en los troncos cercanos al ámbito de estudio en los escenarios y horas punta estudiadas.

Es relevante destacar que el análisis de Intensidad/Capacidad se aplica específicamente a los **troncos de acceso** de la intersección. Sin embargo, para evaluar el funcionamiento global de la intersección, se llevan a cabo **micro simulaciones basadas en el tiempo de demora,** a partir de las cuales se determina el nivel de servicio de la intersección tipo glorieta, proporcionando así una representación más precisa del comportamiento real de la intersección.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 204

8.1.1 Escenario 2: 2028 – Puesta en servicio sin proyecto

Figura 29. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Figura 30. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 204

Figura 31. Intensidad/capacidad – 2028 sin desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

8.1.2 Escenario 3: 2028 – Puesta en servicio con proyecto

Figura 32. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 204

Figura 33. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Figura 34. Intensidad/capacidad – 2028 con desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 204

Como se puede observar, con la puesta en servicio del nuevo desarrollo, los ratios I/C durante las horas punta no presentan variaciones. El nivel de servicio se mantiene en A en todas las horas punta en toda la red.

8.1.3 Escenario 4: 2048 – Año horizonte sin proyecto

Figura 35. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Figura 36. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 204

Figura 37. Intensidad/capacidad – 2048 sin desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

8.1.4 Escenario 5: 2048 – Año horizonte con proyecto

Figura 38. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 204

Figura 39. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Figura 40. Intensidad/capacidad – 2048 con desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 204

Como se puede observar en las figuras, con la puesta en servicio de los nuevos desarrollos, los ratios I/C en el horizonte, durante las horas punta de la mañana, el medio día, y la tarde, se mantienen constantes. Esto indica que la implementación del nuevo desarrollo no generará afecciones significativas en el funcionamiento de la vialidad adyacente.

8.2 Niveles de servicio (tiempo de demora)

A continuación, se muestran los niveles de servicio en las principales carreteras cercanas a la zona de estudio y la intersección principal, la siguiente es una imagen del modelo realizado en el software Aimsun.

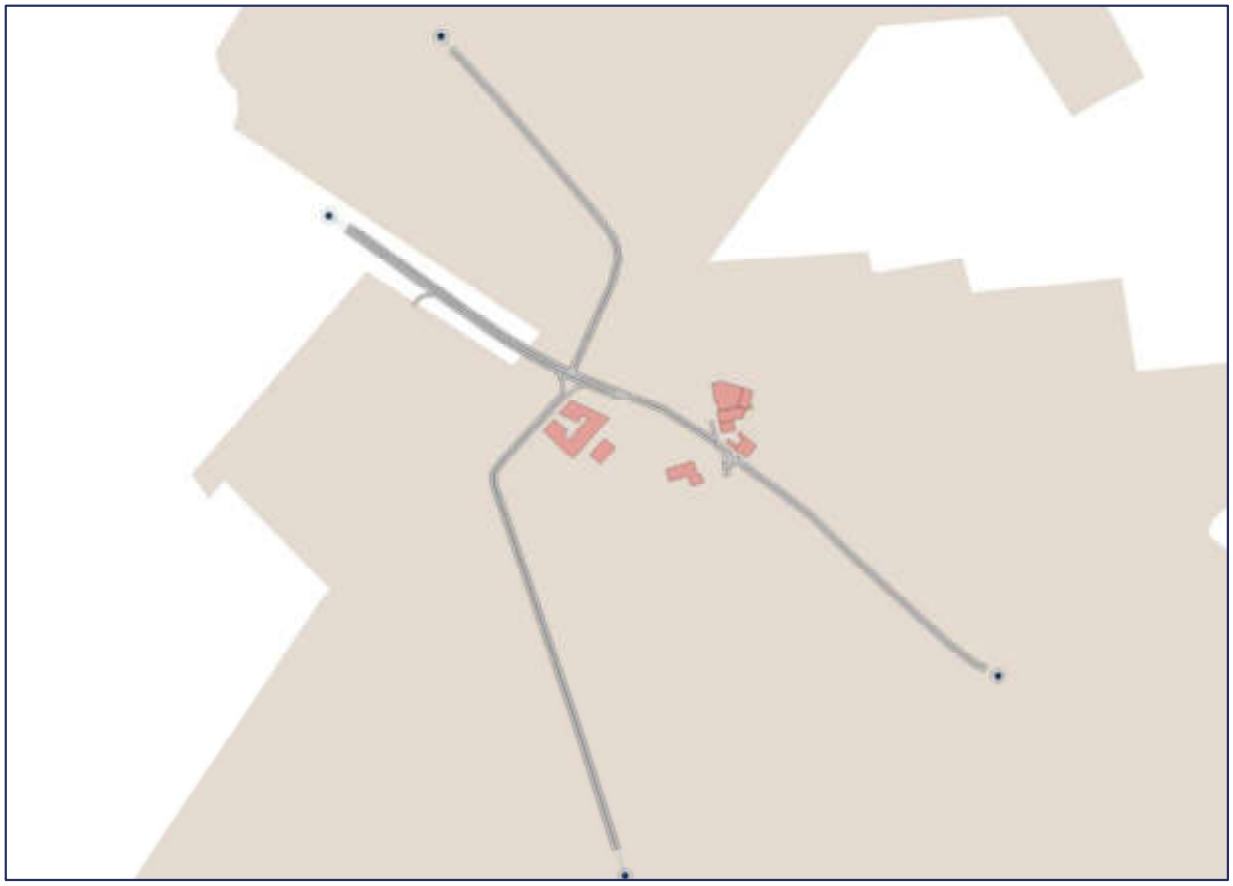


Figura 41. Intersecciones red viaria en la zona de actuación, situación con proyecto. Fuente: Elaboración propia.

En las siguientes páginas se presentan los resultados de niveles de servicio y tiempo medio de demora obtenidos utilizando el software *Aimsun*.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 204

8.2.1 Escenario 2: 2028 – Puesta en servicio sin proyecto

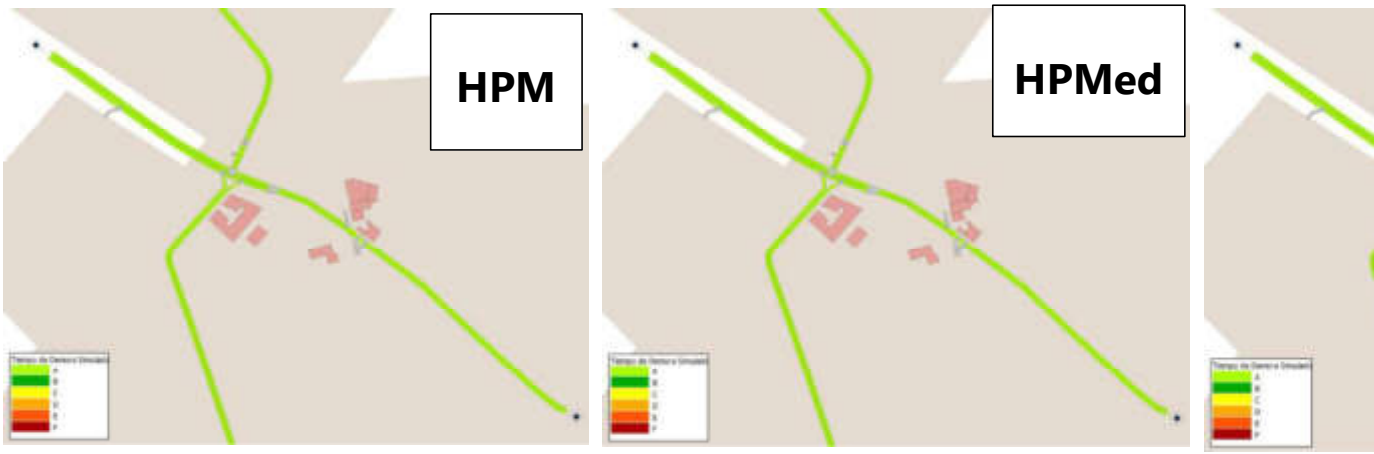


Figura 42. Niveles de servicio tiempo de d

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 204

8.2.2 Escenario 3: 2028 – Puesta en servicio con proyecto

Se observa que en el año de puesta en servicio se mantendrán los niveles de servicio, teniendo niveles de servicio A en las vías adyace de conexión, siendo este un nivel de servicio aceptable y que garantiza un flujo de circulación de vehículos estable.

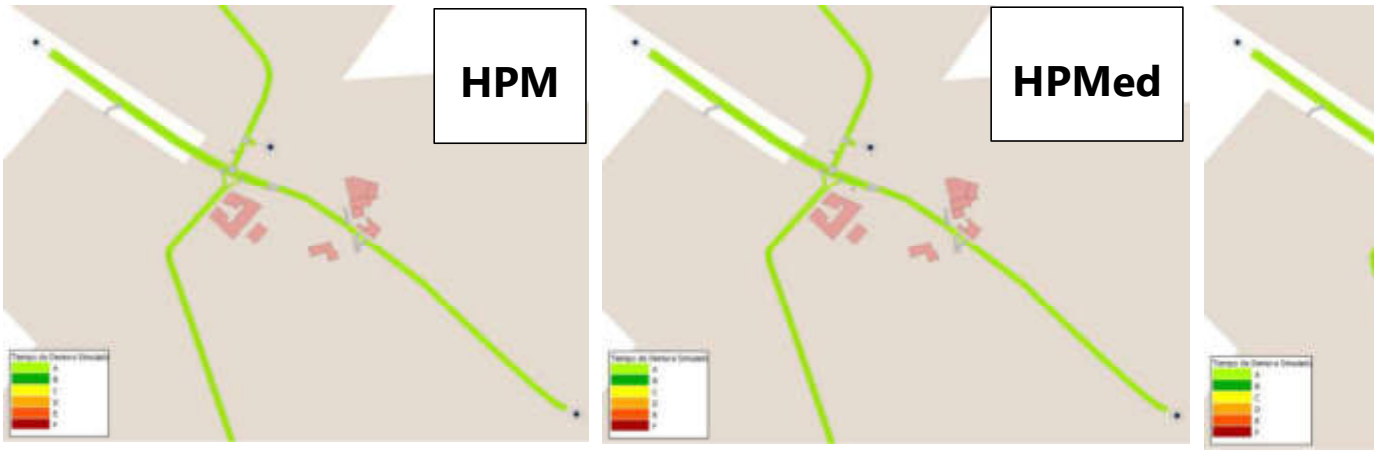


Figura 43. Niveles de servicio tiempo de de

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 204

8.2.3 Escenario 4: 2048 – Año horizonte sin proyecto

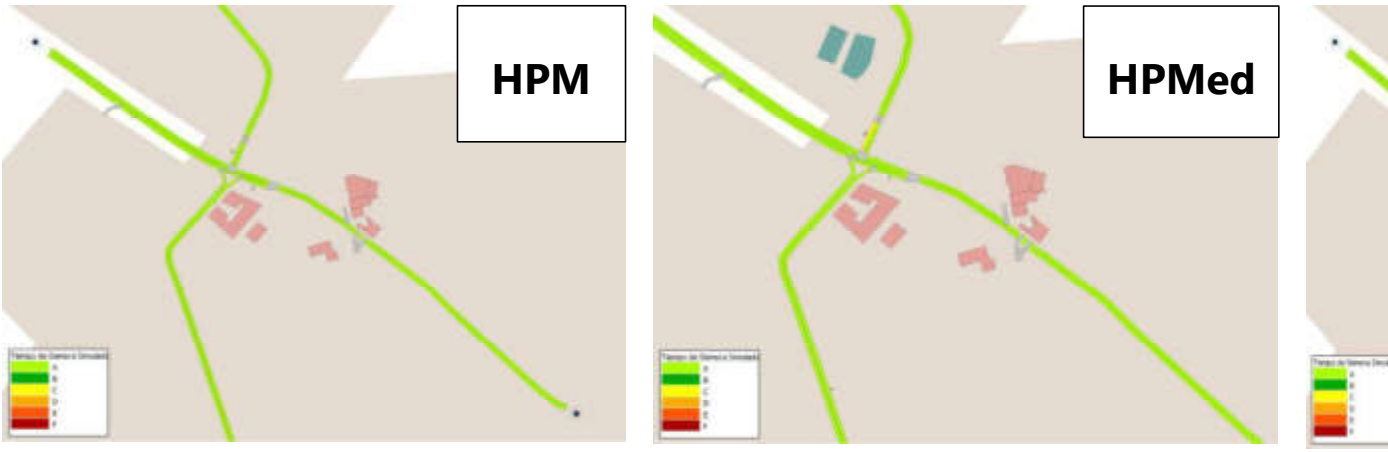


Figura 44. Niveles de servicio tiempo de d

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 204

8.2.4 Escenario 5: 2048 – Año horizonte con proyecto

Se observa un incremento en los tiempos de demora en el año horizonte; sin embargo, se mantienen niveles de servicio A, al igual c las vías adyacentes como en la intersección de conexión, lo cual garantiza un flujo vehicular estable y adecuado.

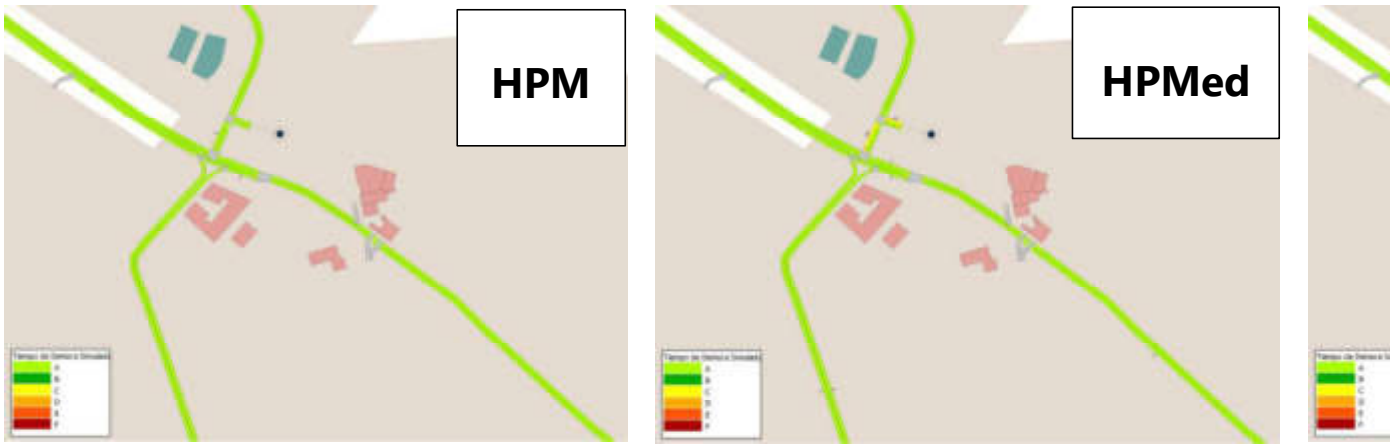


Figura 45. Niveles de servicio tiempo de de

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 204

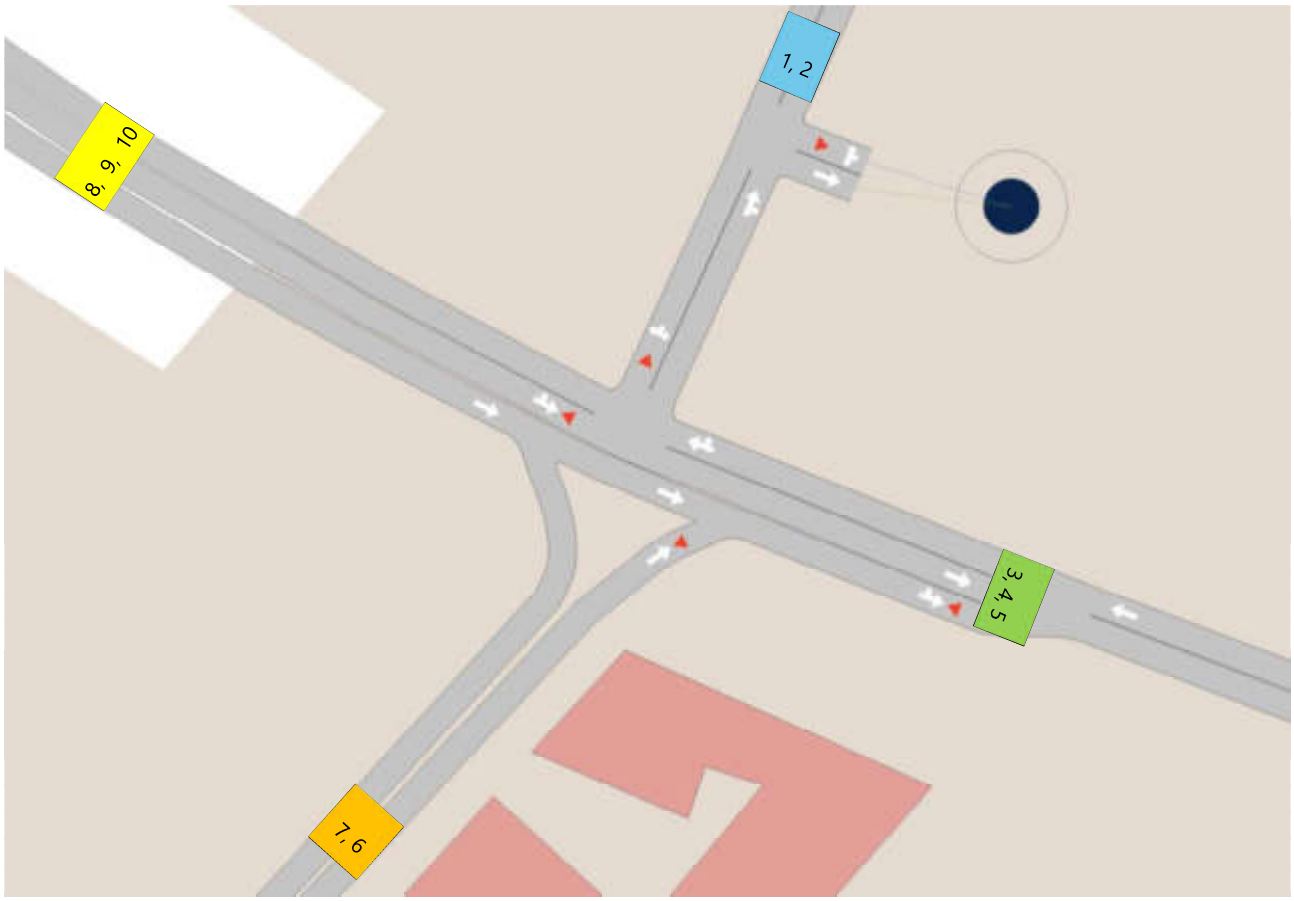


Figura 46. Orígenes y destino de la zona
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se muestran cada una de las entradas a la intersección, así como los accesos a la zona de proyecto con sus respectivos nombres.

Número Acceso	Nombre
1	Entrada norte – Tráfico general desde Calle de Roma
2	Salida norte – Tráfico general desde intersección hacia Calle de Roma
3	Entrada este – Tráfico general desde Avenida de la Constitución
4	Salida este – Tráfico general desde intersección hacia Avenida de la Constitución
5	Salida este – Tráfico general desde tronco oeste hacia Avenida de la Constitución
6	Entrada sur – Tráfico general desde Avenida de Clara Campoamor hacia intersección
7	Salida sur – Tráfico general desde intersección hacia Avenida de Clara Campoamor
8	Entrada oeste – Tráfico general desde Avenida de la Constitución hacia intersección
9	Entrada oeste – Tráfico general desde Avenida de la Constitución hacia tronco este
10	Salida oeste – Tráfico general desde intersección hacia Avenida de la Constitución

Tabla 24. Nombre de las zonas de acceso a la intersección.
Fuente: Elaboración propia.

En las siguientes tablas se resumen los valores obtenidos de niveles de servicio y demora media en las intersecciones del ámbito de estudio para cada escenario.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 204

Escenario	Hora	Nivel de Servicio (V/C)						
		1	2	3	4	5	6	7
Situación actual	HPM	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A
2028 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A
2028 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A
	HPT	A	A	A	A	A	A	A
2048 sin proyecto	HPM	A	A	B	A	A	A	A
	HPMED	B	A	D	B	A	A	A
	HPT	B	A	B	A	A	A	A
2048 con proyecto	HPM	A	A	B	A	A	A	A
	HPMED	C	B	D	B	A	A	A
	HPT	C	B	B	B	A	A	A

Tabla 25. Resum

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 204

Escenario	Hora	Nivel de Servicio (Tiempo de Demora)							
		1	2	3	4	5	6	7	
Situación actual	HPM	A	A	A	A	A	A	A	
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	
2028 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	
2028 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	
	HPMED	A	A	A	A	A	A	A	
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	
2048 sin proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	
	HPMED	C	A	A	A	A	A	A	
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	
2048 con proyecto	HPM	A	A	A	A	A	A	A	
	HPMED	C	A	A	A	A	A	A	
	HPT	A	A	A	A	A	A	A	

Tabla 26. Resu

Cabe destacar que según *la Nota de Servicio 5/2014*, las hipótesis sobre los condicionantes de la demanda potencial tienen una alta
un horizonte mayor a 20 años.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 204

9 Conclusiones

El objetivo del estudio realizado es evaluar el impacto que tendrá la implementación de la zona de supermercado en la Calle de Roma. Para ello, se ha elaborado un modelo en el cual se muestra el tráfico actual en el viario y el tráfico que se va a generar en el año de puesta en servicio del desarrollo, que se estima es para el año **2028**, y posteriormente el tráfico en año horizonte **(2048).**

Estas simulaciones se realizaron para la hora punta de la mañana, hora punta del medio día y la hora punta de la tarde, las cuales se establecieron en base a datos de estaciones de aforo cercanas a la zona de estudio y con los datos de aforos de tráfico en la zona. Las horas elegidas para realizar la simulación son las siguientes:

- Hora punta de la mañana, de 08:00 a 09:00
- Hora punta de la mañana, de 13:00 a 14:00
- Hora punta de la tarde, de 19:00 a 20:00

Se han evaluado los siguientes escenarios:

- Escenario 1: 2026 - Situación Actual
- Escenario 2: 2028 - Puesta en servicio sin proyecto
- Escenario 3: 2028 - Puesta en servicio con proyecto
- Escenario 4: 2048 - Puesta en servicio sin proyecto
- Escenario 5: 2048 - Puesta en servicio con proyecto

Con respecto a los niveles de servicio, tanto en términos de tiempo de demora como de la relación V/C para el horizonte 2028, en el escenario sin proyecto se observa un **nivel de servicio A** durante las horas punta de la mañana y de la tarde. En la hora de mediodía, únicamente los últimos 30 metros del Acceso 1 en sentido norte pasan a nivel de servicio **C**. No obstante, en el escenario con proyecto no se presentan variaciones en las demoras y se mantienen los mismos niveles en los periodos punta.

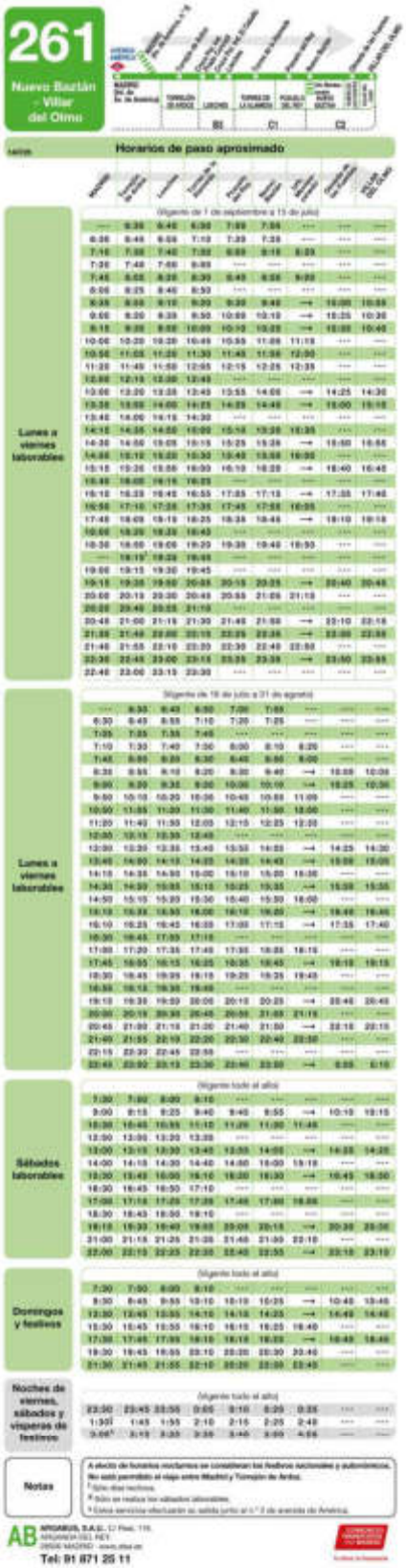
En relación con los niveles de servicio proyectados para el horizonte **2048**, el escenario sin proyecto registra niveles de servicio **A** según la relación V/C en 5 de los accesos, y niveles **B C,** y **D** en 5 de los 10, siendo la hora punta medio día (HPMED) la más desfavorable. Con la implementación del proyecto, estos niveles de servicio se mantienen sin cambios en términos de V/C, excepto en acceso norte en los últimos 30 metros, que se consideran poco relevantes, ya que este tramo debería evaluarse en función del tiempo de demora en lugar de la relación V/C. Se observa una observación similar también para HPT. Asimismo, esta condición sin variaciones también se mantiene para el tiempo de demora, con lo cual se garantiza que la implementación del nuevo desarrollo comercial no va a incidir en empeorar los niveles de servicio de las carreteras aledañas.

En conclusión, la implantación del **nuevo proyecto no generará cambios significativos en las condiciones del tráfico**. No se observan congestiones ni colas relevantes.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 204

Anejo I: Itinerarios y horarios de transporte público

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 204



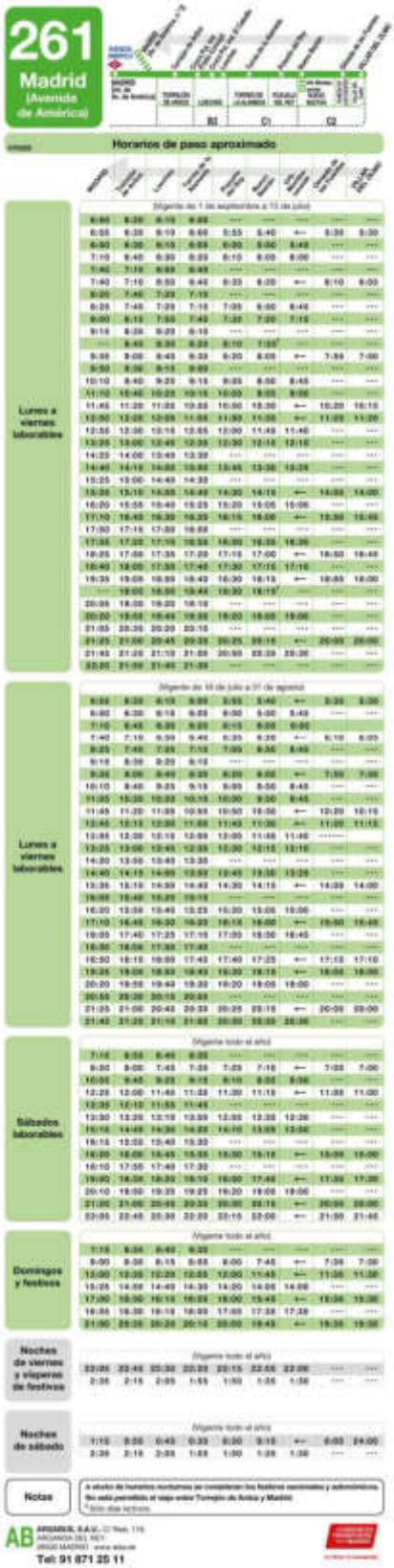
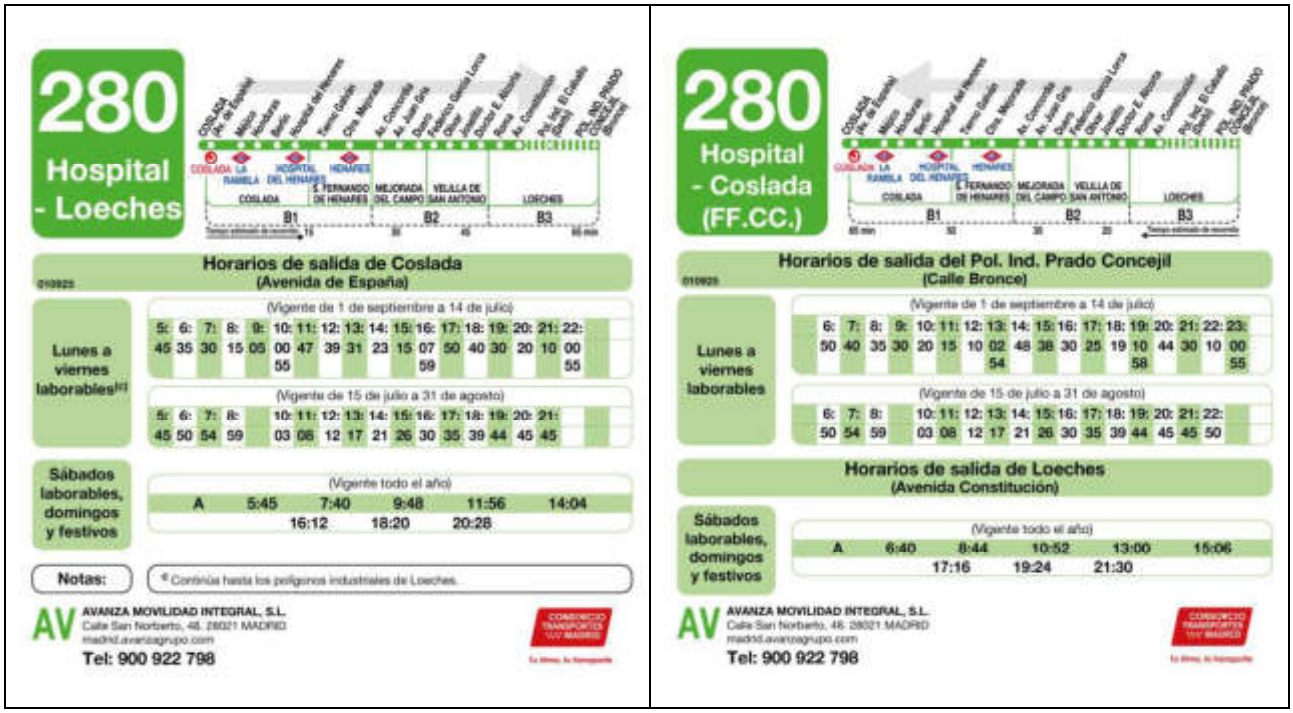


Figura 47. Línea 261 de autobús interurbano. Fuente: CRTM.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 204



280 Hospital - Loeches

COSLADA (Av. de España) – Milán – Andorra – Bailén – Hospital del Henares – Ferro Caballo – Cno. Meijorada – Av. Constitución – Av. Juan Gris – Diario – Federico García Lorca – Chicar – Josefito – Doctor E. Rizzola – Roma – Av. Constitución – Pol. Ind. El Cebollar (Sur) – POL. IND. PRADO CONCEJIL (Bronce)

COSLADA – LA RAMBLA – HOSPITAL DEL HENARES – HENARES – S. FERNANDO DE HENARES – MEJORADA DEL CAMPO – VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES

B1 (COSLADA – HENARES) – B2 (HENARES – VELILLA DE SAN ANTONIO) – B3 (VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES)

Tiempo estimado de recorrido: 15 – 30 – 45 – 60 min

Horarios de salida de Coslada (Avenida de España)

010925

Lunes a viernes laborables[1]

(Vigente de 1 de septiembre a 14 de julio)

5:	6:	7:	8:	9:	10:	11:	12:	13:	14:	15:	16:	17:	18:	19:	20:	21:	22:
45	35	30	15	05	00 55	47	39	31	23	15	07 59	50	40	30	20	10	00 55

(Vigente de 15 de julio a 31 de agosto)

5:	6:	7:	8:	10:	11:	12:	13:	14:	15:	16:	17:	18:	19:	20:	21:
45	50	54	59	03	08	12	17	21	26	30	35	39	44	45	45

Sábados laborables, domingos y festivos

(Vigente todo el año)

A	5:45	7:40	9:48	11:56	14:04
		16:12	18:20	20:28	

Notas: [1] Continúa hasta los polígonos industriales de Loeches.

AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L.
Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID
madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

CONSORCIO TRANSPORTES "CTM" MADRID – Tu línea, tu transporte

280 Hospital - Coslada (FF.CC.)

POL. IND. PRADO CONCEJIL (Bronce) – Pol. Ind. El Cebollar (Sur) – Av. Constitución – Roma – Doctor E. Rizzola – Josefito – Chicar – Diario – Federico García Lorca – Av. Juan Gris – Av. Constitución – Cno. Meijorada – Ferro Caballo – Hospital del Henares – Bailén – Andorra – Milán – COSLADA (Av. de España)

HENARES – HOSPITAL DEL HENARES – LA RAMBLA – COSLADA – S. FERNANDO DE HENARES – MEJORADA DEL CAMPO – VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES

B1 (HENARES – COSLADA) – B2 (COSLADA – VELILLA DE SAN ANTONIO) – B3 (VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES)

Tiempo estimado de recorrido: 60 min – 50 – 30 – 20

Horarios de salida del Pol. Ind. Prado Concejil (Calle Bronce)

010925

Lunes a viernes laborables

(Vigente de 1 de septiembre a 14 de julio)

6:	7:	8:	9:	10:	11:	12:	13:	14:	15:	16:	17:	18:	19:	20:	21:	22:	23:
50	40	35	30	20	15	10	02 54	48	38	30	25	19	10 58	44	30	10	00 55

(Vigente de 15 de julio a 31 de agosto)

6:	7:	8:	10:	11:	12:	13:	14:	15:	16:	17:	18:	19:	20:	21:	22:
50	54	59	03	08	12	17	21	26	30	35	39	44	45	45	50

Horarios de salida de Loeches (Avenida Constitución)

Sábados laborables, domingos y festivos

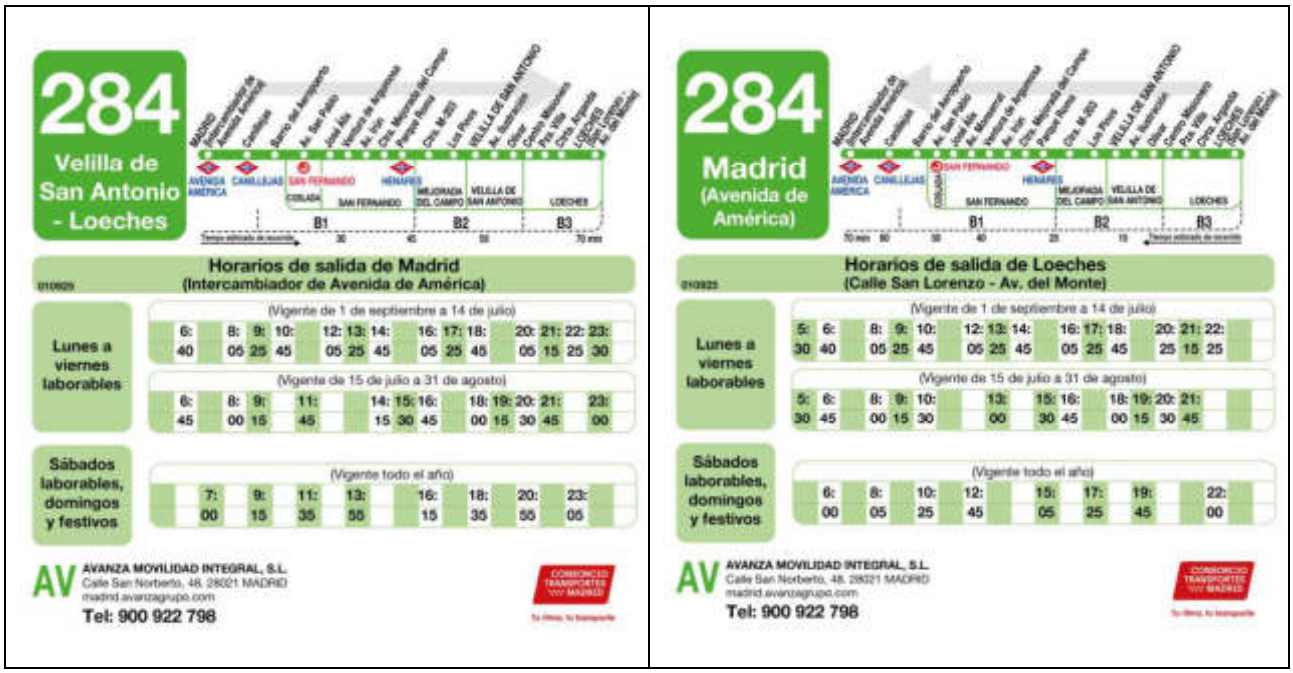
(Vigente todo el año)

A	6:40	8:44	10:52	13:00	15:06
		17:16	19:24	21:30	

AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L.
Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID
madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

CONSORCIO TRANSPORTES "CTM" MADRID – Tu línea, tu transporte

Figura 48. Línea 280 de autobús interurbano. Fuente: CRTM.



284 Velilla de San Antonio - Loeches

MADRID (Intercambiador de Avenida de América) – Canillejas – Barrio del Aeropuerto – Av. San Pablo – José Alta – Ventura de Argamasa – Av. Ivor – Cno. Meijorada del Campo – Pampar Rosa – Cno. M-203 – Los Pinos – VELILLA DE SAN ANTONIO – Av. Ibarrecolín – Chicar – Centro Mayorazgo – Pza. Villa – Cno. Argueta – LOECHES (Sgo. Lorenzo) – Av. del Monte

AVENIDA AMÉRICA – CANILLEJAS – SAN FERNANDO (COSLADA) – SAN FERNANDO – HENARES – MEJORADA DEL CAMPO – VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES

B1 (AVENIDA AMÉRICA – HENARES) – B2 (HENARES – VELILLA DE SAN ANTONIO) – B3 (VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES)

Tiempo estimado de recorrido: 30 – 40 – 50 – 70 min

Horarios de salida de Madrid (Intercambiador de Avenida de América)

010925

Lunes a viernes laborables

(Vigente de 1 de septiembre a 14 de julio)

6:	8:	9:	10:	12:	13:	14:	16:	17:	18:	20:	21:	22:	23:
40	05	25	45	05	25	45	05	25	45	05	15	25	30

(Vigente de 15 de julio a 31 de agosto)

6:	8:	9:	11:	14:	15:	16:	18:	19:	20:	21:	23:
45	00	15	45	15	30	45	00	15	30	45	00

Sábados laborables, domingos y festivos

(Vigente todo el año)

7:	9:	11:	13:	16:	18:	20:	23:
00	15	35	55	15	35	55	05

AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L.
Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID
madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

CONSORCIO TRANSPORTES "CTM" MADRID – Tu línea, tu transporte

284 Madrid (Avenida de América)

MADRID (Intercambiador de Avenida de América) – Canillejas – Barrio del Aeropuerto – Av. San Pablo – José Alta – Av. Monteverdi – Ventura de Argamasa – Av. Ivor – Cno. Meijorada del Campo – Pampar Rosa – Cno. M-203 – Los Pinos – VELILLA DE SAN ANTONIO – Av. Ibarrecolín – Chicar – Centro Mayorazgo – Pza. Villa – Cno. Argueta – LOECHES (Sgo. Lorenzo) – Av. del Monte

AVENIDA AMÉRICA – CANILLEJAS – SAN FERNANDO (COSLADA) – SAN FERNANDO – HENARES – MEJORADA DEL CAMPO – VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES

B1 (AVENIDA AMÉRICA – HENARES) – B2 (HENARES – VELILLA DE SAN ANTONIO) – B3 (VELILLA DE SAN ANTONIO – LOECHES)

Tiempo estimado de recorrido: 70 min – 60 – 50 – 40 – 20 – 10

Horarios de salida de Loeches (Calle San Lorenzo - Av. del Monte)

010925

Lunes a viernes laborables

(Vigente de 1 de septiembre a 14 de julio)

5:	6:	8:	9:	10:	12:	13:	14:	16:	17:	18:	20:	21:	22:
30	40	05	25	45	05	25	45	05	25	45	25	15	25

(Vigente de 15 de julio a 31 de agosto)

5:	6:	8:	9:	10:	13:	15:	16:	18:	19:	20:	21:
30	45	00	15	30	00	30	45	00	15	30	45

Sábados laborables, domingos y festivos

(Vigente todo el año)

6:	8:	10:	12:	15:	17:	19:	22:
00	05	25	45	05	25	45	00

AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L.
Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID
madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

CONSORCIO TRANSPORTES "CTM" MADRID – Tu línea, tu transporte

Figura 49. Línea 284 de autobús interurbano. Fuente: CRTM.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 204

320 Alcalá de Henares

Arganda del Rey	Campo Real	Loeches	Torres de la Alameda	Alcalá de Henares
B3	C1	B3	C1	B3

071125 — Horarios de paso aproximado

	Arganda del Rey	Campo Real	Loeches	Torres de la Alameda	Alcalá de Henares
Lunes a viernes laborables (Vigente todo el año)	6:15	→	6:40	6:45	7:00
	7:00*	7:15	7:25	7:30	7:45
	7:15	7:30	7:40	7:45	8:00
	13:15	13:30	13:40	13:45	14:00
	18:30	18:45	18:55	19:00	19:15

Notas: Sábados laborables, domingos y festivos sin servicio.
* Sólo días lectivos.

AB ARGABUS, S.A.U. C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY. 28500 MADRID · www.alsa.es
Tel: 91 871 25 11

320 Arganda del Rey

Arganda del Rey	Campo Real	Loeches	Torres de la Alameda	Alcalá de Henares
B3	C1	B3	C1	B3

071125 — Horarios de paso aproximado

	Arganda del Rey	Campo Real	Loeches	Torres de la Alameda	Alcalá de Henares
Lunes a viernes laborables (Vigente todo el año)	7:45	←	7:20	7:15	7:00
	9:15	9:00	8:50	8:45	8:30
	15:15	15:00	14:50	14:45	14:30
	20:15	20:00	19:50	19:45	19:30

Notas: Sábados laborables, domingos y festivos sin servicio.

AB ARGABUS, S.A.U. C/ Real, 116. ARGANDA DEL REY. 28500 MADRID · www.alsa.es
Tel: 91 871 25 11

Figura 50. Línea 320 de autobús interurbano.
Fuente: CRTM.

N203 Coslada - S. Fernando - Velilla

Coslada	San Fernando de Henares	Mejorada del Campo	Velilla de San Antonio	Loeches
B1		B2		B3

170622 — Horarios de paso aproximado

	MADRID	Coslada	San Fernando de Henares	Mejorada del Campo	Velilla de San Antonio	Loeches
De domingo a jueves (Vigente todo el año)	0:40	1:05	1:15	1:30	1:40	-----
	3:15	3:40	3:50	4:05	4:15	-----
	6:00	6:25	6:35	6:50	7:00	-----
Viernes, sábados y vísperas de festivo (Vigente todo el año)	0:40	1:05	1:15	1:30	1:40	-----
	1:20	1:45	1:55	2:10	2:20	2:30
	3:15	3:40	3:50	4:05	4:15	-----
	4:30	4:55	5:05	5:20	5:30	5:40
	6:00	6:25	6:35	6:50	7:00	-----

Notas: Se consideran festivos los nacionales y autonómicos.

AV AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L. Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

N203 Madrid (Ciudad Lineal)

Coslada	San Fernando de Henares	Mejorada del Campo	Velilla de San Antonio	Loeches
B1		B2		B3

170622 — Horarios de paso aproximado

	MADRID	Coslada	San Fernando de Henares	Mejorada del Campo	Velilla de San Antonio	Loeches
De domingo a jueves (Vigente todo el año)	0:15	23:50	23:40	23:25	23:15	-----
	3:00	2:35	2:25	2:10	2:00	-----
	5:35	5:10	5:00	4:45	4:45	-----
Viernes, sábados y vísperas de festivo (Vigente todo el año)	0:15	23:50	23:40	23:25	23:15	-----
	0:45	0:20	0:10	24:00	23:50	23:40
	3:00	2:35	2:25	2:10	2:00	-----
	4:05	3:40	3:30	3:15	3:05	2:55
	5:35	5:10	5:00	4:45	4:35	-----
	7:10	6:45	6:35	6:20	6:10	6:00

Notas: Se consideran festivos los nacionales y autonómicos.

AV AVANZA MOVILIDAD INTEGRAL, S.L. Calle San Norberto, 48. 28021 MADRID madrid.avanzagrupo.com
Tel: 900 922 798

Figura 51. Línea N203 de autobús interurbano.
Fuente: CRTM.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 204

Anejo II: Estaciones de aforo Ministerio de Transporte

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 204

Comunidad de Madrid

Informe semanal de intensidad

Día Medio 2024

Estación: 217 **Tipo:** Primaria **Carretera:** M-206 **PK:** 0.52

Municipio: **Provincia:** Madrid

Ubicación: Entre Loeches y la intersección con M-225 **Sentido:** AMBOS Velocidad 85 74.79

	Lunes		Martes		Miércoles		Jueves		Viernes		Media laborables		Sábado		Domingo		Media semanal	
Horas	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados	vehh	Pesados
00:00 - 01:00	52	11,538%	46	15,217%	52	11,538%	57	15,789%	64	14,063%	53	13,094%	123	4,878%	136	2,941%	76	9,211%
01:00 - 02:00	25	8,00%	21	14,286%	26	15,385%	26	11,538%	27	22,222%	25	16,00%	63	4,762%	79	2,532%	38	10,526%
02:00 - 03:00	14	28,571%	14	21,429%	16	31,25%	17	29,412%	21	28,571%	16	25,00%	42	7,143%	45	4,444%	24	16,667%
03:00 - 04:00	15	33,333%	17	35,294%	18	33,333%	20	25,00%	21	23,81%	18	33,333%	34	23,529%	36	22,222%	23	26,087%
04:00 - 05:00	47	25,532%	41	34,146%	44	27,273%	44	29,545%	47	29,787%	45	28,889%	35	25,714%	32	18,75%	41	26,829%
05:00 - 06:00	172	7,558%	162	8,642%	178	6,742%	170	7,059%	182	7,692%	172	7,558%	64	7,813%	38	7,895%	139	7,194%
06:00 - 07:00	584	7,021%	538	7,063%	599	6,678%	575	6,435%	600	6,167%	579	6,136%	149	7,383%	67	4,478%	444	6,532%
07:00 - 08:00	784	10,969%	704	11,79%	814	10,197%	785	10,064%	753	11,155%	768	10,807%	192	10,417%	81	4,938%	587	10,733%
08:00 - 09:00	784	14,031%	720	15,417%	815	14,969%	775	14,581%	752	14,626%	769	14,824%	243	9,053%	122	7,377%	602	14,12%
09:00 - 10:00	601	20,466%	579	21,071%	654	17,89%	633	19,115%	624	21,154%	618	19,903%	333	7,808%	199	7,035%	517	18,182%
10:00 - 11:00	480	26,042%	463	25,702%	539	22,82%	531	23,729%	548	23,358%	512	24,219%	435	6,207%	278	3,957%	467	20,128%
11:00 - 12:00	474	25,949%	485	26,598%	540	21,852%	504	24,008%	552	22,283%	511	23,875%	522	4,406%	337	3,264%	488	18,852%
12:00 - 13:00	485	24,948%	472	24,788%	554	22,744%	510	22,941%	598	21,906%	524	23,473%	533	5,253%	374	3,743%	504	18,651%
13:00 - 14:00	575	19,13%	571	20,14%	638	17,398%	617	17,666%	701	17,546%	621	18,196%	526	5,133%	435	2,989%	581	14,974%
14:00 - 15:00	696	10,92%	733	11,05%	780	10,385%	751	11,052%	866	9,731%	785	10,513%	436	4,587%	343	3,499%	672	9,524%
15:00 - 16:00	729	10,837%	741	10,526%	805	11,18%	826	10,048%	827	8,846%	806	10,174%	270	4,074%	228	4,386%	646	9,598%
16:00 - 17:00	551	14,882%	566	14,311%	623	12,52%	667	13,493%	696	10,345%	621	12,882%	264	4,167%	259	3,089%	519	11,561%
17:00 - 18:00	688	9,884%	699	9,585%	755	9,934%	807	8,302%	704	8,807%	731	9,166%	340	2,059%	331	3,323%	618	8,252%
18:00 - 19:00	642	7,477%	692	7,37%	737	7,598%	754	6,897%	657	6,545%	697	7,174%	401	2,743%	383	2,611%	609	6,404%
19:00 - 20:00	448	6,25%	501	6,786%	555	6,306%	542	6,273%	568	4,401%	523	6,119%	384	2,865%	422	2,37%	489	5,317%
20:00 - 21:00	341	5,865%	379	5,541%	411	5,596%	420	5,00%	467	4,069%	404	5,198%	356	2,809%	384	2,865%	394	4,569%
21:00 - 22:00	272	5,147%	278	5,396%	325	4,923%	327	5,505%	373	4,021%	315	4,762%	308	2,597%	291	2,405%	310	4,516%
22:00 - 23:00	236	5,508%	255	5,098%	276	5,797%	285	4,912%	315	3,81%	273	5,128%	225	0,889%	189	3,175%	254	4,331%
23:00 - 24:00	123	6,504%	136	6,618%	146	5,479%	159	6,918%	209	3,349%	155	5,806%	185	3,243%	123	5,691%	154	5,195%
TOTAL																		
08:00 - 14:00	3.399	20,947%	3.290	21,672%	3.740	19,171%	3.570	19,804%	3.775	19,788%	3.553	20,225%	2.592	5,903%	1.745	4,120%	3.139	17,284%
06:00 - 22:00	9.134	13,729%	9.121	13,836%	10.144	12,758%	10.024	12,68%	10.486	12,207%	9.784	12,981%	5.602	4,796%	4.534	3,465%	8.447	11,507%
00:00 - 24:00	9.818	13,414%	9.813	13,564%	10.900	12,505%	10.802	12,433%	11.372	11,896%	10.541	12,731%	6.403	4,674%	5.212	3,761%	9.196	11,233%
Factor N	1,0749	0,9771	1,0759	0,9803	1,0745	0,9803	1,0776	0,9906	1,0846	0,9747	1,0774	0,9800	1,1355	1,0162	1,1496	1,0791	1,0887	0,9762
Velocidad 85	73,92		73,91		73,86		73,91		74,23				77,1		77,96			

Figura 52. Distribución del tráfico Ambos sentido de estación de aforo M-206
Fuente: Datos Tráfico 2024. Ministerio de Transporte.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 204

Anejo III: Aforos trabajos de campo

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 204

Figura 53. Localización puntos de aforo – Trabajos de Campo vista aérea. Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 204

Figura 54. . Localización puntos de aforo – Trabajos de Campo vista a nivel de calle.
Figura 55. Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 204

Horario de comienzo	Motos															
	N-				E-				S-				W-			
	Southbound				Westbound				Northbound				Eastbound			
	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn
Movimientos	N-W	N-S	N-E	N-N	E-N	E-W	E-S	E-E	S-E	S-N	S-W	S-S	W-S	W-E	W-N	W-W
8:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:45	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8--9	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:15	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:00	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
13:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
13--14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
14:00	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
14:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
14:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
15:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
17:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
18:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
18:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19--20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:00	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
20:15	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:30	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:00	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:30	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:45	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Totales	*0*	*0*	*7*	*0*	*7*	*4*	*0*	*0*	*0*	*2*	*0*	*0*	*1*	*11*	*0*	*0*

Tabla 27. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Motos.
Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 204

Horario de comienzo	Ligeros															
	N-				E-				S-				W-			
	Southbound				Westbound				Northbound				Eastbound			
	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn
Movimientos	N-W	N-S	N-E	N-N	E-N	E-W	E-S	E-E	S-E	S-N	S-W	S-S	W-S	W-E	W-N	W-W
8:00	1	0	0	0	4	25	0	0	3	0	0	0	1	11	1	0
8:15	0	0	2	0	9	15	0	0	0	0	0	0	1	4	1	0
8:30	2	0	3	0	14	20	0	0	4	0	0	0	1	15	3	0
8:45	0	0	6	0	17	27	0	0	1	0	0	0	4	19	0	0
8--9	3	0	11	0	44	87	0	0	8	0	0	0	7	49	5	0
9:00	0	0	11	0	14	37	0	0	1	0	0	0	5	18	0	0
9:15	0	0	7	0	15	32	0	0	1	0	0	0	1	14	1	0
9:30	0	0	12	0	15	36	0	0	0	0	0	0	1	11	0	0
9:45	1	0	16	0	10	32	0	0	1	0	0	0	4	24	1	0
10:00	0	0	12	0	11	29	0	0	2	0	0	0	5	21	1	0
10:15	2	0	21	0	27	33	0	0	3	0	0	0	4	24	1	0
10:30	0	1	23	0	15	35	0	0	4	0	0	0	3	21	2	0
10:45	2	0	14	0	16	36	0	0	1	0	0	0	6	25	0	0
11:00	3	0	16	0	19	33	0	0	3	0	0	0	3	33	0	0
11:15	2	0	17	0	18	27	0	0	1	0	0	0	8	32	0	0
11:30	2	0	22	0	30	34	0	0	4	0	0	0	6	34	2	0
11:45	0	0	19	0	16	29	0	0	3	0	0	0	3	27	0	0
12:00	2	0	18	0	17	24	0	0	2	0	1	0	8	28	0	0
12:15	0	0	25	0	22	33	0	0	5	0	0	0	6	23	0	0
12:30	1	1	31	0	29	48	0	0	4	0	0	0	4	34	1	0
12:45	7	0	33	0	17	45	0	0	9	0	0	0	11	43	2	0
13:00	0	0	23	0	17	46	0	0	2	0	0	0	9	32	2	0
13:15	0	0	23	0	11	41	0	0	2	0	0	0	10	43	1	0
13:30	0	0	42	0	21	43	0	0	4	0	0	0	9	35	1	0
13:45	0	0	29	0	20	47	0	0	8	0	0	0	13	40	2	0
13--14	0	0	117	0	69	177	0	0	16	0	0	0	41	150	6	0
14:00	2	0	29	0	20	36	0	0	4	0	0	0	14	32	1	0
14:15	1	0	19	0	15	26	0	0	1	0	0	0	13	31	0	0
14:30	0	0	19	0	13	17	0	0	2	0	0	0	7	26	1	0
14:45	0	0	21	0	10	18	0	0	1	0	0	0	12	20	0	0
15:00	3	0	21	0	11	25	0	0	2	0	0	0	6	22	1	0
15:15	0	0	16	0	13	21	0	0	3	1	0	0	4	26	1	0
15:30	1	0	22	0	13	17	0	0	0	0	0	0	4	16	0	0
15:45	0	0	25	0	13	17	0	0	1	0	0	0	8	19	0	0
16:00	0	0	7	0	9	26	0	0	3	0	0	0	6	7	0	0
16:15	0	0	10	0	11	13	0	0	1	0	0	0	5	16	1	0
16:30	0	0	9	0	16	20	0	0	0	0	0	0	4	21	1	0
16:45	0	0	13	0	9	20	0	0	2	0	0	0	3	25	3	0
17:00	0	0	18	0	10	25	0	0	2	0	0	0	2	14	0	0
17:15	1	0	14	0	27	21	1	0	1	0	0	0	6	27	0	0
17:30	0	0	9	0	18	29	0	0	1	0	0	0	7	12	1	0
17:45	0	0	9	0	21	16	0	0	3	0	0	0	5	23	2	0
18:00	0	0	11	0	15	31	0	0	2	0	0	0	14	16	2	0
18:15	0	1	6	0	19	36	0	0	4	0	0	0	10	21	1	0
18:30	1	0	19	0	14	31	0	0	1	0	0	0	7	18	2	0
18:45	2	0	19	0	10	24	0	0	3	0	0	0	9	17	0	0
19:00	1	0	19	0	9	30	0	0	0	0	0	0	13	16	0	0
19:15	3	0	26	0	19	22	0	0	1	1	0	0	6	26	1	0
19:30	0	1	27	0	20	25	0	0	3	0	0	0	8	17	1	0
19:45	2	0	18	0	17	21	0	0	3	0	0	0	4	20	1	0
19--20	6	1	90	0	65	98	0	0	7	1	0	0	31	79	3	0
20:00	0	0	31	0	16	43	0	0	1	0	0	0	5	17	1	0
20:15	2	0	15	0	11	20	0	0	3	0	0	0	5	25	1	0
20:30	1	0	20	0	11	19	0	0	1	1	0	0	7	29	2	0
20:45	1	0	20	0	11	16	0	0	3	0	0	0	11	13	1	0
21:00	1	0	15	0	11	19	0	0	2	0	0	0	8	18	1	0
21:15	1	0	19	0	10	15	0	0	4	0	0	0	14	26	2	0
21:30	2	0	20	0	9	13	0	0	1	0	1	0	5	28	1	0
21:45	0	0	23	0	4	8	0	0	0	0	0	0	9	16	1	0
Totales	**50**	**4**	**994**	**0**	**839**	**1527**	**1**	**0**	**127**	**3**	**2**	**0**	**367**	**1271**	**52**	**0**

Tabla 28. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Ligeros.

Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 204

Horario de comienzo	Pesados															
	N-				E-				S-				W-			
	Southbound				Westbound				Northbound				Eastbound			
	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn
Movimientos	N-W	N-S	N-E	N-N	E-N	E-W	E-S	E-E	S-E	S-N	S-W	S-S	W-S	W-E	W-N	W-W
8:00	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
8:15	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:30	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8--9	0	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
9:00	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9:15	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
9:30	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
9:45	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:00	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
10:15	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
10:30	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11:00	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
11:15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
11:30	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
11:45	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:00	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:15	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12:30	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
12:45	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13:00	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13:15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
13:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
13:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13--14	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
14:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14:30	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14:45	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
15:00	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:15	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15:45	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
16:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16:45	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
17:00	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:15	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:30	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18:00	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18:30	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
18:45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:00	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:15	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:30	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:45	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
19--20	0	0	3	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
20:00	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:15	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20:45	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:00	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21:30	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
21:45	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totales	**1**	**0**	**21**	**0**	**30**	**9**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**3**	**16**	**0**	**0**

Tabla 29. Aforos, de las 08:00 a las 22:00 Pesados.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 204

Totales																
Horario de comienzo	Norte				Este				Sur				Oeste			
	Southbound				Westbound				Northbound				Eastbound			
	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn	Right	Thru	Left	U-Turn
Movimientos	N-W	N-S	N-E	N-N	E-N	E-W	E-S	E-E	S-E	S-N	S-W	S-S	W-S	W-E	W-N	W-W
8:00	1	0	0	0	5	25	0	0	3	0	0	0	2	12	1	0
8:15	0	0	3	0	9	15	0	0	0	0	0	0	1	4	1	0
8:30	2	0	3	0	14	21	0	0	4	0	0	0	1	15	3	0
8:45	0	0	6	0	18	28	0	0	1	0	0	0	4	19	0	0
9:00	0	0	11	0	14	38	0	0	1	0	0	0	5	18	0	0
9:15	0	0	7	0	15	33	0	0	1	0	0	0	1	15	1	0
9:30	0	0	12	0	16	36	0	0	0	0	0	0	1	12	0	0
9:45	1	0	16	0	11	34	0	0	1	0	0	0	4	24	1	0
10:00	0	0	13	0	11	29	0	0	2	0	0	0	5	22	1	0
10:15	2	0	22	0	27	34	0	0	3	0	0	0	5	25	1	0
10:30	0	1	24	0	16	35	0	0	4	0	0	0	3	21	2	0
10:45	2	0	14	0	17	36	0	0	1	0	0	0	6	25	0	0
11:00	3	0	16	0	19	34	0	0	3	0	0	0	3	34	0	0
11:15	2	0	17	0	19	27	0	0	1	0	0	0	8	34	0	0
11:30	3	0	22	0	30	34	0	0	4	0	0	0	6	35	2	0
11:45	0	0	20	0	18	29	0	0	3	0	0	0	3	27	0	0
12:00	2	0	19	0	18	25	0	0	2	0	1	0	8	28	0	0
12:15	0	0	26	0	23	33	0	0	5	0	0	0	6	23	0	0
12:30	1	1	32	0	29	48	0	0	5	0	0	0	4	34	1	0
12:45	7	0	34	0	18	45	0	0	9	0	0	0	11	43	2	0
13:00	0	0	23	0	18	46	0	0	2	0	0	0	9	32	2	0
13:15	0	0	23	0	12	41	0	0	2	0	0	0	10	44	1	0
13:30	0	0	42	0	21	43	0	0	4	0	0	0	9	37	1	0
13:45	0	0	29	0	20	47	0	0	8	0	0	0	13	42	2	0
14:00	2	0	31	0	20	36	0	0	4	0	0	0	15	33	1	0
14:15	1	0	19	0	15	26	0	0	1	0	0	0	13	31	0	0
14:30	0	0	20	0	13	17	0	0	2	0	0	0	7	27	1	0
14:45	0	0	22	0	11	18	0	0	1	0	0	0	12	22	0	0
15:00	3	0	21	0	13	25	0	0	2	0	0	0	6	22	1	0
15:15	0	0	16	0	13	22	0	0	3	1	0	0	4	26	1	0
15:30	1	0	22	0	13	17	0	0	0	0	0	0	4	16	0	0
15:45	0	0	25	0	16	17	0	0	1	0	0	0	8	20	0	0
16:00	0	0	7	0	9	26	0	0	3	0	0	0	6	8	0	0
16:15	0	0	10	0	11	13	0	0	1	0	0	0	5	16	1	0
16:30	0	0	9	0	16	20	0	0	0	0	0	0	4	21	1	0
16:45	0	0	14	0	9	20	0	0	2	0	0	0	4	25	3	0
17:00	0	0	20	0	10	25	0	0	2	0	0	0	2	15	0	0
17:15	1	0	14	0	28	21	1	0	1	0	0	0	6	27	0	0
17:30	0	0	10	0	19	29	0	0	1	0	0	0	7	12	1	0
17:45	0	0	9	0	22	16	0	0	3	0	0	0	5	24	2	0
18:00	0	0	11	0	16	31	0	0	2	0	0	0	14	18	2	0
18:15	0	1	6	0	19	36	0	0	4	0	0	0	10	21	1	0
18:30	1	0	19	0	15	31	0	0	1	0	0	0	7	19	2	0
18:45	2	0	19	0	10	24	0	0	3	0	0	0	9	17	0	0
19:00	1	0	21	0	9	30	0	0	0	0	0	0	13	16	0	0
19:15	3	0	27	0	20	22	0	0	1	1	0	0	6	26	1	0
19:30	0	1	27	0	20	26	0	0	3	0	0	0	8	17	1	0
19:45	2	0	18	0	20	21	0	0	3	0	0	0	4	21	1	0
20:00	0	0	32	0	17	43	0	0	1	1	0	0	5	17	1	0
20:15	2	0	16	0	13	20	0	0	3	0	0	0	5	25	1	0
20:30	1	0	20	0	12	19	0	0	1	1	0	0	7	29	2	0
20:45	1	0	20	0	13	16	0	0	3	0	0	0	11	13	1	0
21:00	1	0	17	0	11	20	0	0	2	0	0	0	8	18	1	0
21:15	1	0	19	0	11	15	0	0	4	0	0	0	14	26	2	0
21:30	2	0	23	0	10	13	0	0	1	0	1	0	5	29	1	0
21:45	0	0	24	0	4	9	0	0	0	1	0	0	9	16	1	0
Totales	**51**	**4**	**1022**	**0**	**876**	**1540**	**1**	**0**	**128**	**5**	**2**	**0**	**371**	**1298**	**52**	**0**

Tabla 30. Aforos Totales, de las 08:00 a las 22:00 Todos Modos.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 204

Anejo IV: Matrices origen-destino

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 204

SA HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	21.85	56.72	8.00	86.57
12	0.00	0.00	18.08	0.00	18.08
13	150.23	30.71	0.00	0.00	180.94
14	0.00	0.00	10.31	0.00	10.31
TOTAL	150.23	52.56	85.11	8.00	295.90

Tabla 31. Matriz ligeros HPM, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.00	0.98	1.00	1.98
12	0.00	0.00	0.99	0.00	0.99
13	1.17	2.17	0.00	0.00	3.33
14	0.00	0.00	0.08	0.00	0.08
TOTAL	1.17	2.17	2.05	1.00	6.38

Tabla 32. Matriz Pesados HPM, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.56	1.09	0.56	2.20
12	0.67	0.00	0.56	0.00	1.22
13	0.33	0.67	0.00	0.00	1.00
14	0.00	0.00	0.56	0.00	0.56
TOTAL	1.00	1.22	2.20	0.56	4.98

Tabla 33. Matriz Motos HPM, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPMED	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	23.94	175.28	48.99	248.21
12	0.00	0.00	146.26	0.00	146.26
13	225.99	64.65	0.00	0.00	290.63
14	0.00	0.00	19.43	0.00	19.43
TOTAL	225.99	88.58	340.97	48.99	704.53

Tabla 34. Matriz ligeros HPMED, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 204

SA HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.79	1.21	0.65	2.65
12	0.65	0.00	0.78	0.00	1.44
13	0.79	1.21	0.00	0.00	2.00
14	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
TOTAL	1.45	2.00	2.01	0.65	6.10

Tabla 35. Matriz Pesados HPMED, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPMED	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	1.35	2.65	1.08	5.08
12	1.08	0.00	1.34	0.00	2.42
13	1.08	1.08	0.00	0.00	2.16
14	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
TOTAL	2.16	2.43	4.01	1.08	9.67

Tabla 36. Matriz Motos HPMED, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	23.54	85.00	37.98	146.52
12	0.00	0.00	117.41	0.00	117.41
13	143.57	55.18	0.00	0.00	198.74
14	0.00	0.00	10.17	0.00	10.17
TOTAL	143.57	78.71	212.58	37.98	472.84

Tabla 37. Matriz ligeros HPT, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

SA HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.05	0.95	1.33	2.33
12	0.06	0.00	3.94	0.00	3.99
13	0.95	4.97	0.00	0.00	5.92
14	0.00	0.00	0.22	0.00	0.22
TOTAL	1.01	5.02	5.10	1.33	12.47

Tabla 38. Matriz Pesados HPT, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 204

SA HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.56	1.09	0.56	2.20
12	0.67	0.00	0.56	0.00	1.22
13	0.33	0.67	0.00	0.00	1.00
14	0.00	0.00	0.56	0.00	0.56
TOTAL	1.00	1.22	2.20	0.56	4.98

Tabla 39. Matriz Motos HPT, situación actual.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	24.86	64.54	9.10	98.51
12	0.00	0.00	20.58	0.00	20.58
13	170.95	34.95	0.00	0.00	205.89
14	0.00	0.00	11.73	0.00	11.73
TOTAL	170.95	59.81	96.85	9.10	336.71

Tabla 40. Matriz ligeros HPM, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.00	1.12	1.14	2.25
12	0.00	0.00	1.13	0.00	1.13
13	1.33	2.47	0.00	0.00	3.79
14	0.00	0.00	0.09	0.00	0.09
TOTAL	1.33	2.47	2.34	1.14	7.27

Tabla 41. Matriz Pesados HPM, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.63	1.24	0.63	2.50
12	0.76	0.00	0.63	0.00	1.39
13	0.38	0.76	0.00	0.00	1.14
14	0.00	0.00	0.63	0.00	0.63
TOTAL	1.14	1.39	2.50	0.63	0.00

Tabla 42. Matriz Motos HPM, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 204

PSSP HPMED	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	27.24	199.45	55.75	282.43
12	0.00	0.00	166.42	0.00	166.42
13	257.15	73.56	0.00	0.00	330.71
14	0.00	0.00	22.11	0.00	22.11
TOTAL	257.15	100.80	387.99	55.75	801.68

Tabla 43. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.90	1.37	0.74	3.02
12	0.74	0.00	0.89	0.00	1.64
13	0.90	1.37	0.00	0.00	2.28
14	0.00	0.00	0.02	0.00	0.02
TOTAL	1.65	2.28	2.28	0.74	6.95

Tabla 44. Matriz Pesados HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	1.53	3.02	1.23	5.78
12	1.23	0.00	1.53	0.00	2.75
13	1.23	1.23	0.00	0.00	2.46
14	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
TOTAL	2.46	2.76	4.56	1.23	11.00

Tabla 45. Matriz Motos HPMED, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	26.78	96.73	43.21	166.72
12	0.00	0.00	133.60	0.00	133.60
13	163.36	62.79	0.00	0.00	226.15
14	0.00	0.00	11.57	0.00	11.57
TOTAL	163.36	89.57	241.89	43.21	538.04

Tabla 46. Matriz ligeros HPT, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 204

PSSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.06	1.08	1.52	2.65
12	0.07	0.00	4.48	0.00	4.54
13	1.08	5.66	0.00	0.00	6.74
14	0.00	0.00	0.25	0.00	0.25
TOTAL	1.15	5.71	5.81	1.52	14.19

Tabla 47. Matriz Pesados HPT, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.63	1.24	0.63	2.50
12	0.76	0.00	0.63	0.00	1.39
13	0.38	0.76	0.00	0.00	1.14
14	0.00	0.00	0.63	0.00	0.63
TOTAL	1.14	1.39	2.50	0.63	5.67

Tabla 48. Matriz Motos HPT, Escenario 2028 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSCP HPM	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	24.86	64.54	9.10	15.80	114
12	0.00	0.00	20.58	0.00	3.30	24
13	170.95	34.95	0.00	0.00	33.02	239
14	0.00	0.00	11.73	0.00	1.88	14
15	13.71	4.80	7.77	0.73	0.00	27
TOTAL	185	65	105	10	54	418

Tabla 49. Matriz ligeros HPM, Escenario 2028 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

PSCP HPMED	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	27.24	199.45	55.75	15.80	298
12	0.00	0.00	166.42	0.00	3.30	170
13	257.15	73.56	0.00	0.00	33.02	364
14	0.00	0.00	22.11	0.00	1.88	24
15	13.71	4.80	7.77	0.73	0.00	27
TOTAL	271	106	396	56	54	883

Tabla 50. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2028 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 204

PSCP HPT	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	26.78	96.73	43.21	42.14	209
12	0.00	0.00	133.60	0.00	33.77	167
13	163.36	62.79	0.00	0.00	57.16	283
14	0.00	0.00	11.57	0.00	2.93	14
15	41.29	22.64	61.14	10.92	0.00	136
TOTAL	205	112	303	54	136	810

Tabla 51. Matriz ligeros HPT, Escenario 2028 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	58.82	152.71	21.54	233.07
12	0.00	0.00	48.68	0.00	48.68
13	404.46	82.68	0.00	0.00	487.14
14	0.00	0.00	27.75	0.00	27.75
TOTAL	404.46	141.50	229.14	21.54	796.64

Tabla 52. Matriz ligeros HPM, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.00	2.64	2.69	5.33
12	0.00	0.00	2.67	0.00	2.67
13	3.14	5.83	0.00	0.00	8.97
14	0.00	0.00	0.21	0.00	0.21
TOTAL	3.14	5.83	5.53	2.69	17.19

Tabla 53. Matriz Pesados HPM, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	1.50	2.93	1.50	5.93
12	1.79	0.00	1.50	0.00	3.29
13	0.90	1.79	0.00	0.00	2.69
14	0.00	0.00	1.50	0.00	1.50
TOTAL	2.69	3.29	5.93	1.50	13.40

Tabla 54. Matriz Motos HPM, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 204

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	64.44	471.89	131.90	668.23
12	0.00	0.00	393.75	0.00	393.75
13	608.41	174.04	0.00	0.00	782.45
14	0.00	0.00	52.32	0.00	52.32
TOTAL	608.41	238.48	917.97	131.90	1896.75

Tabla 55. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	2.13	3.25	1.76	7.14
12	1.76	0.00	2.11	0.00	3.87
13	2.14	3.25	0.00	0.00	5.39
14	0.00	0.00	0.04	0.00	0.04
TOTAL	3.89	5.38	5.40	1.76	16.43

Tabla 56. Matriz Pesados HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPM	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	3.63	7.14	2.90	13.67
12	2.90	0.00	3.61	0.00	6.52
13	2.90	2.91	0.00	0.00	5.81
14	0.00	0.00	0.03	0.00	0.03
TOTAL	5.81	6.53	10.78	2.90	26.03

Tabla 57. Matriz Motos HPMED, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	63.36	228.85	102.24	394.46
12	0.00	0.00	316.09	0.00	316.09
13	386.51	148.55	0.00	0.00	535.06
14	0.00	0.00	27.38	0.00	27.38
TOTAL	386.51	211.91	572.32	102.24	1272.99

Tabla 58. Matriz ligeros HPT, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 204

AHSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	0.14	2.55	3.59	6.27
12	0.16	0.00	10.59	0.00	10.75
13	2.56	13.39	0.00	0.00	15.94
14	0.00	0.00	0.60	0.00	0.60
TOTAL	2.72	13.52	13.74	3.59	33.56

Tabla 59. Matriz Pesados HPT, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHSP HPT	11	12	13	14	TOTAL
11	0.00	1.50	2.93	1.50	5.93
12	1.79	0.00	1.50	0.00	3.29
13	0.90	1.79	0.00	0.00	2.69
14	0.00	0.00	1.50	0.00	1.50
TOTAL	2.69	3.29	5.93	1.50	13.40

Tabla 60. Matriz Motos HPT, Escenario 2048 Sin proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHCP HPM	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	58.82	152.71	21.54	15.80	249
12	0.00	0.00	48.68	0.00	3.30	52
13	404.46	82.68	0.00	0.00	33.02	520
14	0.00	0.00	27.75	0.00	1.88	30
15	13.71	4.80	7.77	0.73	0.00	27
TOTAL	418	146	237	22	54	878

Tabla 61. Matriz ligeros HPM, Escenario 2048 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

AHCP HPMED	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	64.44	471.89	131.90	15.80	684
12	0.00	0.00	393.75	0.00	3.30	397
13	608.41	174.04	0.00	0.00	33.02	815
14	0.00	0.00	52.32	0.00	1.88	54
15	13.71	4.80	7.77	0.73	0.00	27
TOTAL	622	243	926	133	54	1978

Tabla 62. Matriz ligeros HPMED, Escenario 2048 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 204

AHCP HPT	11	12	13	14	15	TOTAL
11	0.00	63.36	228.85	102.24	42.14	437
12	0.00	0.00	316.09	0.00	33.77	350
13	386.51	148.55	0.00	0.00	57.16	592
14	0.00	0.00	27.38	0.00	2.93	30
15	41.29	22.64	61.14	10.92	0.00	136
TOTAL	428	235	633	113	136	1545

Tabla 63. Matriz ligeros HPT, Escenario 2048 Con proyecto.
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 204

Anejo V: Comparativa de Escenarios 4–5 (2048): Glorieta Proyectada

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 204

Escenarios 4–5: 2048: sin vs. con proyecto (tiempo de demora)

Tiempo de demora – 2048 sin vs. con desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Tiempo de demora – 2048 sin vs. con desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Tiempo de demora – 2048 sin vs. con desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 204

Escenarios 4–5: 2048: sin vs. con proyecto (Intensidad/capacidad)

Intensidad/capacidad – 2048 sin vs. con desarrollos (HPM).
Fuente: Elaboración propia.

Intensidad/capacidad – 2048 sin vs. con desarrollos (HPMED).
Fuente: Elaboración propia.

Intensidad/capacidad – 2048 sin vs. con desarrollos (HPT).
Fuente: Elaboración propia.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 204

Como se puede observar en las figuras, con la puesta en servicio de los nuevos desarrollos, los tiempos de demora y ratios I/C en el horizonte, durante las horas punta de la mañana, el medio día, y la tarde, se mantienen constantes. Esto indica que la implementación del nuevo desarrollo no generará afecciones significativas en el funcionamiento de la vialidad adyacente.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 204

Tema Ingeniería

Diseñemos juntos la movilidad del futuro

Calle Hierro 33. Planta 3, Nave 3
28045 Madrid (España)
+34 91 413 21 63

www.temagc.com
temagc@temagc.com

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 204

VOLUMEN II. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Estudio de Viabilidad Económica

A los efectos de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas previstas, el TRLSyRU establece la necesidad de evaluar la sostenibilidad económica de las intervenciones sobre el medio urbano, mediante la incorporación de una memoria específica que analice el equilibrio entre los costes y los beneficios derivados de la actuación.

En particular, el artículo 22.5 del citado texto legal establece lo siguiente:

> *"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*
>
> *(…)*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, (…)".*

En cumplimiento de este precepto, el presente Estudio de Viabilidad Económica analiza las condiciones económicas de la actuación propuesta, valorando el equilibrio entre el incremento de valor derivado de la nueva ordenación urbanística y las cargas asociadas al desarrollo de la misma, con el fin de verificar la sostenibilidad económica del modelo propuesto y su adecuación a los principios establecidos por la legislación urbanística vigente.

1.1. Sostenibilidad del modelo territorial

La presente Modificación de las NNSS se plantea con el objetivo de adecuar determinadas determinaciones urbanísticas a la realidad territorial, funcional y económica del ámbito, sin introducir alteraciones sustanciales en la estructura general del planeamiento ni en el modelo territorial definido por el planeamiento vigente.

En este sentido, la actuación propuesta no supone una expansión del suelo urbano ni la incorporación de nuevos desarrollos urbanísticos, sino que se limita a reajustar la ordenación de un ámbito ya integrado en la estructura urbana del municipio, corrigiendo una determinación urbanística que no ha tenido materialización efectiva desde la aprobación del planeamiento. Por tanto, la Modificación se configura como una actuación de carácter puntual, destinada a mejorar la coherencia entre la ordenación urbanística y la realidad funcional existente.

Tal y como se acredita en el apartado 4.3.6 de la Memoria Justificativa, la ordenación propuesta garantiza la suficiencia cuantitativa y cualitativa del sistema municipal de Redes Públicas en relación con la edificabilidad prevista sin que se produzca una reducción de las reservas por debajo de los estándares mínimos establecidos por la legislación urbanística vigente; así como no comporta una merma del nivel dotacional ni afecta negativamente a la accesibilidad, funcionalidad o calidad de los servicios públicos, manteniéndose las condiciones necesarias para asegurar una adecuada calidad de vida urbana.

Asimismo, la Modificación tiene también por objeto establecer determinadas condiciones de compatibilidad de uso en los espacios libres situados en el entorno de la carretera M-217, con el fin de permitir, en su caso, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria que faciliten la mejora de los accesos al núcleo urbano. Estas determinaciones tienen como finalidad prever urbanísticamente las condiciones necesarias para una eventual reordenación del acceso al municipio mediante la ejecución de una rotonda, actuación que el Ayuntamiento de Loeches se

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 204

encuentra actualmente analizando en coordinación con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de valorar su viabilidad técnica y administrativa.

Desde la perspectiva territorial, la propuesta contribuye a optimizar la utilización de suelos ya integrados en la trama urbana, favoreciendo un uso más acorde con las condiciones de accesibilidad y localización del ámbito. En particular, la implantación de un uso terciario de escala municipal permite reforzar la oferta de bienes y servicios dentro del propio municipio, reduciendo la dependencia de centralidades externas y favoreciendo una mayor autosuficiencia funcional del núcleo urbano.

Además, la actuación resulta coherente con los principios de desarrollo urbano sostenible, al promover la reutilización y adaptación de suelos ya urbanizados, evitando la necesidad de nuevas ocupaciones de suelo y favoreciendo una utilización más eficiente de las infraestructuras existentes.

Por otro lado, el presente instrumento de planeamiento no genera nuevas necesidades estructurales en materia de infraestructuras, servicios urbanos o equipamientos públicos, ya que el ámbito dispone de las condiciones necesarias para su desarrollo. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis.1 de la LSCM, relativo a las actuaciones de dotación, no resulta exigible la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales. En este sentido, la propuesta no implica la realización de inversiones públicas adicionales ni compromete la sostenibilidad económica del modelo urbano.

Por todo ello, puede afirmarse que la Modificación resulta compatible con la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el planeamiento municipal.

1.2. Viabilidad respecto de las infraestructuras urbanas

1.2.1. Redes de servicios urbanos

La viabilidad de la propuesta en relación con las infraestructuras urbanas se fundamenta en que el ámbito objeto de la Modificación se encuentra integrado en la estructura urbana del municipio y dispone de acceso a las redes básicas de servicios urbanos necesarias para su funcionamiento. En consecuencia, la implantación del uso previsto no requiere la creación de nuevas infraestructuras estructurales ni la ampliación significativa de las redes municipales.

Asimismo, la Modificación no introduce determinaciones que alteren el esquema general de infraestructuras previsto por las NNSS ni exige la implantación de nuevas redes. Las eventuales actuaciones de conexión o adaptación de las redes existentes se resolverán, en su caso, en el marco del correspondiente proyecto de edificación u obras públicas ordinarias que se desarrolle sobre el ámbito, de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas por las compañías suministradoras y por la normativa sectorial aplicable.

1.2.2. Red de comunicación viaria

La accesibilidad viaria se realiza a través de la red viaria municipal y la carretera M-217, uno de los principales ejes de acceso al núcleo urbano. La Modificación incorpora, además, determinaciones orientadas a facilitar la posible mejora de la ordenación de accesos en este entorno, mediante la compatibilidad funcional de determinados suelos destinados a espacios libres situados en los márgenes de la M-217, con el fin de permitir, en su caso, la implantación de elementos pertenecientes a la red viaria destinados a mejorar la accesibilidad y seguridad del acceso al municipio.

A este respecto, el Ayuntamiento de Loeches mantiene conversaciones con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para analizar la viabilidad técnica y administrativa de una eventual reordenación del acceso mediante la ejecución de una rotonda en la citada carretera. En cualquier caso, dicha actuación no constituye una obligación directa derivada del presente instrumento de planeamiento, sino una posible actuación de mejora de la infraestructura viaria

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXVMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 204

cuya definición y ejecución correspondería, en su caso, a los instrumentos y proyectos sectoriales que resulten procedentes.

1.3. Obtención de Redes Públicas

La presente Modificación no implica la desafectación de suelos previamente obtenidos por la Administración ni la supresión de infraestructuras o equipamientos públicos existentes. Tampoco conlleva la necesidad de obtención de nuevas Redes Públicas ni la incorporación de suelos adicionales destinados a sistemas locales conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis.1 de la LSCM, tal y como se justifica en el apartado 4.3.9.1 de la Memoria Justificativa.

La propuesta se limita a ajustar determinadas condiciones de ordenación y de uso en un ámbito ya previsto por las NNSS, manteniéndose en todo caso la estructura y distribución del sistema de Redes Públicas establecido por el planeamiento vigente.

Por tanto, se concluye que no se genera obligaciones adicionales de cesión ni requiere procesos de obtención de suelo para Redes Públicas.

1.4. Viabilidad económica de la actuación

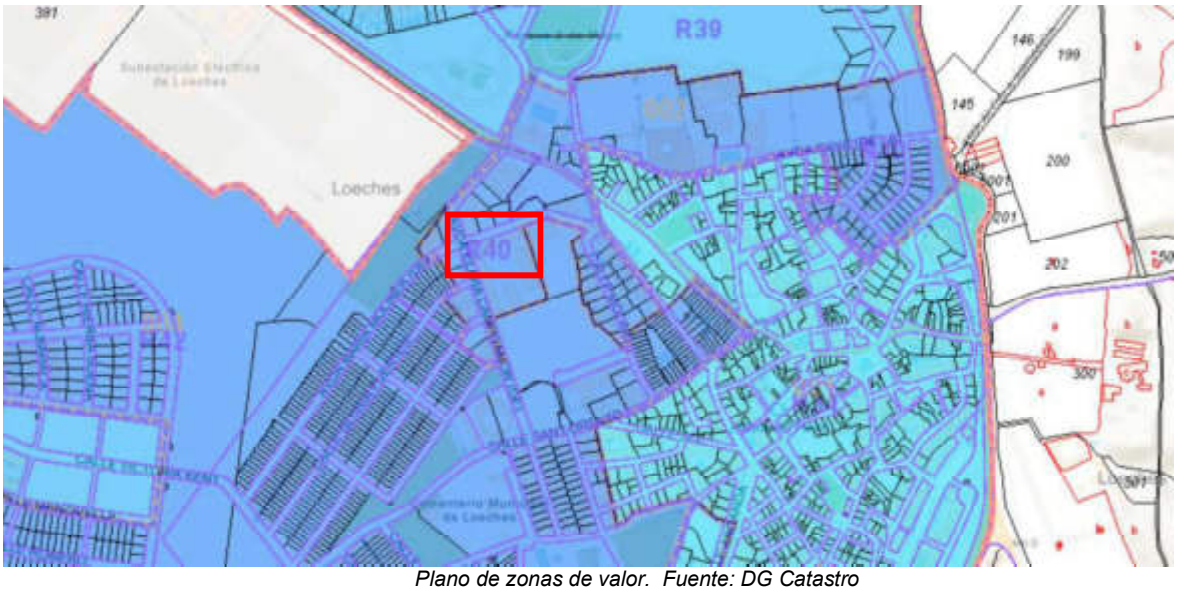
La viabilidad económica de la actuación se analiza a partir de la comparación del valor de repercusión del suelo en la situación urbanística vigente y el valor resultante de la ordenación propuesta, considerando la edificabilidad y el régimen de usos aplicables en cada caso.

A partir de dicha comparación se evalúa el incremento de valor generado por la Modificación, descontando los costes asociados al cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados de la actuación, con el fin de verificar que existe un equilibrio adecuado entre los beneficios y las cargas, en los términos establecidos en el artículo 22.5 del TRLSyRU.

1.4.1. Valor de repercusión actual del suelo

Para la estimación del valor actual del suelo conforme al uso asignado por las NNSS, se ha tomado como referencia la Ponencia de Valores Catastrales del municipio de Loeches, elaborada por la Dirección General del Catastro.

De acuerdo con dicha ponencia, el solar con referencia catastral 4914027VK6741S, objeto de la presente Modificación y sobre la que se plantea el cambio de uso, se encuentra incluida dentro de la zona de valoración R40 establecida en la citada ponencia de valores.



Plano de zonas de valor. Fuente: DG Catastro

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 204

Esta zona R40 determina los valores básicos del suelo aplicables a efectos catastrales, que sirven como referencia para la estimación del valor de repercusión del suelo en su situación actual conforme a la calificación urbanística vigente.

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2012
• VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Other	Z.Verde	Equipam.	G+R
R34	450.00	450.00	450.00	256.00	450.00	36.00		334.00	334.00	1.35
R35	421.00	421.00	421.00	232.00	421.00	36.00		307.00	307.00	1.35
R39	307.00	307.00	307.00	171.00	307.00	36.00		210.00	210.00	1.30
R40	281.00	281.00	281.00	152.00	281.00	36.00		210.00	210.00	1.30
R42	232.00	232.00	232.00	133.00	232.00	36.00		171.00	171.00	1.30
R47	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	36.00		89.00	89.00	1.20
R49	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	36.00		73.00	73.00	1.20
R50	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	36.00		66.00	66.00	1.20

Relación de zonas de valor. Fuente: DG Catastro

El valor catastral de los solares sin edificar, conforme a la ponencia de valores del municipio de Loeches aprobada en el año 2012, se obtiene mediante la siguiente expresión:

- Valor catastral del suelo sin edificar = Edificabilidad de la parcela × Valor de repercusión (€/m²c según zona de valor y uso) × Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

Aplicando esta metodología, se obtiene la siguiente estimación:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR							
Zona de valor	Datos de valor	(€/m²c)	GB	CM	Edificabilidad (m²c)	Valor del suelo (€)	Valor catastral (€)
R40	Equipamiento	210,00	1,30	0,50	4.548,06	955.092,60	477.546,30

Estimación del valor del suelo sin edificar. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

De acuerdo con estos parámetros, el valor catastral estimado del solar asciende a 477.546,30 €.

1.4.2. Estimación de costes

1.4.2.1. Estimación de costes de urbanización

La presente Modificación no comporta la ejecución de obras de urbanización ni la implantación de nuevas infraestructuras públicas, ni se identifican cargas derivadas directamente de la misma, al tratarse de un ámbito que dispone de la urbanización ejecutada y acceso a las redes urbanas básicas existentes.

1.4.2.2. Estimación de costes en el marco de actuación de dotación

La actuación se encuadra en el régimen de las actuaciones de dotación, al implicar un cambio de uso y un incremento de aprovechamiento urbanístico de un solar en suelo urbano consolidado respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente.

En este contexto, el desarrollo de la ordenación propuesta puede conllevar la correspondiente participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 19 bis de la LSCM. Dicha participación se podrá materializar, en su caso, mediante el pago económico sustitutivo de la entrega de suelo correspondiente al incremento de aprovechamiento urbanístico de acuerdo con los criterios que determine la Administración municipal en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad.

Este coste se considera inherente al régimen jurídico de las actuaciones de dotación y deberá ser tenido en cuenta en el análisis económico de la operación, garantizando en todo caso el adecuado

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 204

equilibrio entre los beneficios derivados de la nueva ordenación y las cargas urbanísticas asociadas a la misma.

A efectos exclusivamente estimativos y tomando como referencia los valores de repercusión establecidos en la Ponencia de Valores Catastrales, se obtiene un valor catastral estimado de la edificabilidad correspondiente al 5% del incremento de aprovechamiento de cesión obligatoria, que asciende a 33.852.07 €.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR								
Zona de valor	Datos de valor (€/m²c)		GB	CM	Δ Edificabilidad AH-3 (m²c)	Edificabilidad s/5% aprovechamiento (m²c)	Valor del suelo (€)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	4.818,80	240,94	67.704,14	33.852,07

Estimación del valor del suelo sin edificar. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

La estimación económica correspondiente al 5% del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria al Ayuntamiento se realiza exclusivamente a efectos del presente Estudio de Viabilidad Económica, con carácter orientativo y con la finalidad de evaluar la sostenibilidad económico-financiera de la actuación. Dicha cuantificación no tiene carácter vinculante ni constituye valoración administrativa del aprovechamiento municipal, debiendo señalarse que, en el supuesto de que la Administración optara por la monetización de dicho aprovechamiento, la determinación de su valor deberá efectuarse mediante la correspondiente valoración municipal conforme a los procedimientos y criterios establecidos en la legislación urbanística y de valoraciones que resulte de aplicación.

1.4.3. Incremento de valor de repercusión del suelo respecto a la nueva ordenación

A efectos de analizar el incremento de valor derivado de la nueva ordenación, se toma como referencia la zona de valoración R40 establecida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio de Loeches, considerando en este caso los parámetros correspondientes al uso comercial. Dichos valores constituyen la referencia para estimar el valor de repercusión del suelo en función de la edificabilidad atribuida por la ordenación propuesta, permitiendo así evaluar el incremento de valor asociado al cambio de uso y al aumento del aprovechamiento urbanístico.

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2012
» VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Aprc	Other	Z.Verde	Equipam.	G+B
R34	450.00	450.00	450.00	256.00	450.00	36.00		334.00	334.00	1.35
R35	421.00	421.00	421.00	232.00	421.00	36.00		307.00	307.00	1.35
R39	307.00	307.00	307.00	171.00	307.00	36.00		210.00	210.00	1.30
R40	281.00	281.00	281.00	152.00	281.00	36.00		210.00	210.00	1.30
R42	232.00	232.00	232.00	133.00	232.00	36.00		171.00	171.00	1.30
R47	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00	36.00		89.00	89.00	1.20
R49	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	36.00		73.00	73.00	1.20
R50	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	36.00		66.00	66.00	1.20

Relación de zonas de valor. Fuente: DG Catastro

El valor catastral de los solares sin edificar, conforme a la ponencia de valores del municipio de Loeches aprobada en el año 2012, se obtiene mediante la siguiente expresión:

- Valor catastral del suelo sin edificar = Edificabilidad de la parcela × Valor de repercusión (€/m²c según zona de valor y uso) × Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 204

Aplicando esta metodología a la edificabilidad resultante de la ordenación propuesta, se obtiene la siguiente estimación:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR							
Zona de valor	Datos de valor	(€/m²c)	GB	CM	Edificabilidad (m²c)	Valor del suelo (€)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	4.818,80	1.354.082,80	677.041,40

Estimación del valor del suelo sin edificar. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

De acuerdo con estos parámetros, el valor catastral estimado del solar asciende a 677.041,40 €.

1.4.4. Equilibrio entre beneficios y cargas urbanísticas

Una vez analizados los apartados anteriores, se procede evaluar el equilibrio entre los beneficios derivados de la nueva ordenación y las cargas urbanísticas asociadas a la actuación, con el fin de determinar la viabilidad económica de la propuesta.

A tal efecto, se han considerado los siguientes parámetros económicos:

- Valor de repercusión del suelo en la situación urbanística vigente, estimado en 477.546,30 €.
- Costes derivados de la actuación correspondientes a la participación municipal en las plusvalías generadas por la actuación de dotación, estimados en 33.852.07 €.
- Valor de repercusión del suelo resultante de la nueva ordenación, estimado en 677.041,40 €.

Con base en estos datos, el análisis del equilibrio económico se realiza comparando el valor resultante de la nueva ordenación con el valor del suelo en la situación actual y las cargas urbanísticas asociadas al desarrollo de la actuación.

El resultado de dicha comparación es el siguiente:

677.041,40 € − (477.546,30 € + 33.852.07 €) = 165.643,03 €

Por tanto, el incremento de valor generado por la ordenación propuesta resulta superior al valor actual del suelo y a las cargas derivadas de la actuación, lo que evidencia que la presente Modificación se puede considerar **viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

1.5. Conclusiones sobre la viabilidad económica

Del análisis realizado en el presente Estudio de Viabilidad Económica se desprende que la actuación propuesta resulta económicamente viable y compatible con los principios establecidos en el artículo 22.5 del TRLSyRU.

En primer lugar, desde la perspectiva territorial y urbanística, la Modificación no introduce alteraciones sustanciales en el modelo territorial definido por las NNSS, limitándose a ajustar la ordenación de un ámbito ya integrado en la estructura urbana del municipio. La propuesta no comporta expansión del suelo urbano ni reducción de los estándares dotacionales, manteniéndose el equilibrio del sistema de Redes Públicas y la adecuada prestación de los servicios urbanos.

En segundo lugar, la actuación se apoya en infraestructuras urbanas ya existentes, tanto en lo relativo a las redes de servicios urbanos como a la accesibilidad viaria, por lo que no se requieren nuevas infraestructuras estructurales ni inversiones públicas adicionales. Asimismo, la Modificación no implica la obtención de nuevas Redes Públicas ni genera obligaciones adicionales de cesión de suelo, lo que contribuye a reforzar la sostenibilidad económica del modelo propuesto.

Desde el punto de vista económico, la comparación entre el valor de repercusión del suelo en la situación urbanística vigente y el valor resultante de la ordenación propuesta permite constatar la

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 204

existencia de un incremento de valor asociado (€/m^{2}c) al cambio de uso y al aumento del aprovechamiento urbanístico.

Al mismo tiempo, los costes asociados al desarrollo de la actuación se consideran limitados, ya que no se prevén costes de urbanización derivados directamente de la Modificación y las cargas urbanísticas se circunscriben fundamentalmente a la participación municipal en las plusvalías derivadas del incremento de aprovechamiento (5%).

En consecuencia, el análisis económico realizado permite concluir que existe un adecuado equilibrio entre los beneficios derivados de la nueva ordenación y las cargas urbanísticas asociadas a la actuación, garantizándose la rentabilidad razonable de la operación.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 204

2. Memoria de Sostenibilidad Económica

En el presente apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y mantenimiento derivados de la presente Modificación y los ingresos previsibles para la Hacienda municipal, considerando, por un lado, la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, materializada a través del 5% del aprovechamiento urbanístico patrimonializable, y, por otro, los ingresos asociados a tributos y tasas municipales vinculados tanto al desarrollo de la edificación como a la posterior actividad económica.

Este análisis se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSyRU que establece la obligación de incorporar a los instrumentos de ordenación urbanística una Memoria de Sostenibilidad Económica cuando estos tengan por objeto la ordenación de actuaciones de transformación urbanística. La finalidad de dicha memoria es evaluar el impacto que la actuación pueda generar sobre las Haciendas Públicas, tanto en relación con la implantación de las infraestructuras necesarias como con los costes derivados de la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos asociados.

En particular, el citado precepto dispone lo siguiente:

> *"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*
>
> *(…)*
>
> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *(…)".*

La exigencia de este informe se vincula, por tanto, a las actuaciones de transformación urbanística, que el propio texto legal define en su artículo 7.1, distinguiendo entre actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación:

> *"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*
>
> *1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*
>
> *a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
>
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
>
> *2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*
>
> *b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*
>
> *(…)".*

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 204

En el presente caso, el solar con referencia catastral 4914027VK6741S, para el que se propone un cambio de uso y un incremento de aprovechamiento urbanístico respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente, se encuadra en el régimen de las actuaciones de dotación, quedando por tanto circunscrito al supuesto previsto en el artículo 7.1.b) del TRLSyRU. En consecuencia, la actuación requiere la incorporación de la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 del citado texto legal.

2.1. Objeto

Tomando como referencia la "*Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*" elaborada por el Ministerio de Fomento (2011), se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica con el objeto de analizar y justificar la sostenibilidad económica que, a medio y largo plazo, puede suponer para la Hacienda Local municipal la incorporación de la actuación de dotación prevista en la presente Modificación de las NNSS.

La finalidad del informe es evaluar la incidencia que la actuación puede tener sobre los ingresos y gastos municipales, verificando que su implantación no genera desequilibrios en las finanzas públicas y que, por el contrario, resulta compatible con la capacidad económica del Ayuntamiento para la prestación de los servicios públicos.

Para ello, la determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales la puesta en marcha de la actuación de dotación planteada se aborda mediante el análisis de los siguientes aspectos:

- El coste para el municipio, en relación con los capítulos de gasto corriente del presupuesto municipal (capítulos 1 y 2), derivado de un eventual incremento de población asociado al desarrollo previsto.
- El incremento de ingresos municipales, en los capítulos de ingresos corrientes del presupuesto (capítulos 1, 2, 3 y 4), que pudieran derivarse de dicho incremento poblacional.
- Los ingresos asociados a tributos municipales, tanto de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc), como de carácter puntual (especialmente el ICIO), no necesariamente vinculados al crecimiento de población.
- Los costes de mantenimiento de nuevos espacios públicos, en particular los relativos a espacios libres, zonas verdes, viario público u otras infraestructuras o suelos de cesión que pudieran derivarse de la actuación.

Por último, debe señalarse que el presente informe excluye de su análisis determinados aspectos económicos, al tratarse de cuestiones ya abordadas en el apartado anterior correspondiente al Estudio de Viabilidad Económica, en concreto:

- Los gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras que, en su caso, deban ser asumidos por los promotores privados.
- El análisis de la viabilidad económica del desarrollo desde la perspectiva de la iniciativa privada.

En consecuencia, el presente Informe de Sostenibilidad Económica se centra exclusivamente en la evaluación del impacto de la actuación sobre la Hacienda municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSyRU.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 204

2.2. Alcance y procedimiento

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal implica que la implantación de una nueva actuación urbanística no genere desequilibrios en las finanzas públicas locales y que su desarrollo resulte compatible con la capacidad económica de la Administración para mantener y prestar los servicios públicos correspondientes.

En este sentido, se considera que una actuación urbanística es económicamente sostenible cuando concurren, entre otras, las siguientes condiciones:

- Que la nueva actuación resulte autosuficiente desde el punto de vista económico para su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, de modo que los ingresos derivados de su desarrollo sean iguales o superiores a los gastos generados por su implantación y funcionamiento.
- Que el Ayuntamiento pueda mantener, al menos, un nivel adecuado de prestación de servicios públicos a la población, sin que la actuación implique un deterioro de los estándares de calidad existentes.
- Que la Administración municipal disponga de capacidad financiera suficiente para afrontar las inversiones en infraestructuras o equipamientos que, en su caso, pudieran corresponderle, sin comprometer la estabilidad de la Hacienda local.

En consecuencia, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia del desarrollo de la actuación constituye el indicador fundamental para determinar la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la Hacienda municipal, tomando como referencia un escenario en el que se mantienen, al menos, los mismos niveles de prestación de servicios y el mismo marco general de presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda modificar dichos parámetros en función de sus necesidades o de su política económica y presupuestaria.

A efectos metodológicos, el análisis se centra principalmente en los capítulos 1 y 2 del presupuesto municipal (Gastos de Personal y Gastos Corrientes en Bienes y Servicios), al tratarse de los capítulos que reflejan el coste ordinario de funcionamiento de los servicios públicos municipales.

En particular, se estiman:

- Los gastos de funcionamiento y mantenimiento que el Ayuntamiento deberá asumir en relación con la nueva actuación, incluyendo, en su caso, los derivados de la conservación de infraestructuras, urbanización o dotaciones públicas.
- Los ingresos municipales asociados al desarrollo de la actuación, tanto de carácter recurrente como puntual, derivados de tributos, tasas u otros recursos municipales.

Asimismo, el análisis distingue entre:

- Los gastos e ingresos derivados de un eventual incremento de población.
- Aquellos directamente vinculados al mantenimiento de la urbanización, infraestructuras o dotaciones públicas, en el caso de los gastos, o a factores como la superficie edificada, la actividad económica o la implantación de nuevos usos, en el caso de los ingresos.

Finalmente, a partir de la estimación de los gastos e ingresos previsibles, se realiza una proyección del balance fiscal municipal, entendida como la diferencia entre los ingresos generados y los gastos asociados a la actuación, lo que permite determinar la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto desde la perspectiva de la Hacienda municipal.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 204

2.3. Estudio del impacto en la Hacienda Pública Municipal

Para determinar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal, se procede a analizar los siguientes aspectos:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual que pudieran resultar repercutibles al incremento de población o a otros parámetros derivados de la nueva ordenación urbanística.
- Estimación de los ingresos municipales vinculados a parámetros dependientes de la ordenación, analizando en particular los ingresos derivados de tributos municipales tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), entre otros que pudieran resultar aplicables.
- Cuantificación de la inversión pública municipal posterior a la entrega de la urbanización, incluyendo, en su caso, los costes asociados al mantenimiento de las infraestructuras y espacios públicos tales como la red viaria, las zonas verdes, el alumbrado público u otros elementos de urbanización.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto de carácter anual como puntual, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo, con el fin de valorar la sostenibilidad económica de la actuación para la Hacienda municipal.

Para la proyección de los distintos valores económicos a lo largo del periodo considerado no se han aplicado incrementos de precios (IPC u otros índices). Esta decisión se justifica, en primer lugar, porque no es posible determinar con precisión la fecha de inicio de las obras de edificación, lo que impide fijar con rigor los índices de actualización aplicables. Además, el incremento de precios afectaría de forma equivalente tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos, que es el indicador relevante para la evaluación de la sostenibilidad económica, no se vería sustancialmente alterada al considerar o no dichos incrementos.

2.3.1. Estimación de los ingresos municipales

2.3.1.1. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población

Dado que el uso implantado por la presente Modificación es de carácter terciario, su desarrollo no supone un incremento de la población empadronada en el municipio de Loeches. En consecuencia, no se producirán ingresos municipales asociados a tributos o transferencias vinculadas al aumento de población, tales como aquellos derivados de la participación en tributos del Estado o de otros mecanismos de financiación ligados al número de habitantes.

Por tanto, los ingresos anuales municipales vinculados al incremento de población se estiman en 0,00 €.

2.3.1.2. Estimación de los ingresos anuales por IBI

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se toman como referencia los valores catastrales establecidos en la Ponencia de Valores del municipio de Loeches aprobada en el año 2012, correspondiente a la zona de valor R40, en la que se localiza el ámbito objeto de la presente Modificación.

ESTIMACIÓN DE VALORES CATASTRALES				
Zona de valor	Datos de valor	(€/m²c)	GB	CM
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 204

Estimación valores catastrales. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

En base a lo establecido en el artículo 8 de la Ordenanza Fiscal nº1 Reguladora de la Determinación de la Cuota Tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Loeches, el tipo de gravamen aplicable a los bienes de naturaleza urbana asciende al 0,50 % del valor catastral.

De acuerdo con la ponencia de valores del municipio, el valor catastral de los solares sin edificar, una vez finalizada la urbanización, se determina mediante la siguiente expresión:

- Valor catastral del suelo sin edificar = Edificabilidad de la parcela × Valor de repercusión (€/m²c según zona de valor y uso) × Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR							
Zona de valor	Datos de valor (€/m²c)		GB	CM	Edificabilidad (m²c)	Valor del suelo (€)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	4.818,80	1.354.082,80	677.041,40

Estimación del valor del suelo sin edificar. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas estará constituido por la suma del valor del suelo y del valor de la construcción. De acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Loeches, dicho valor se determina mediante la siguiente expresión:

- Valor catastral del suelo edificado = Edificabilidad de la parcela × Valor de repercusión (€/m²c según zona de valor y uso) × Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) × Factor de gastos y beneficios (GB = 1,30).

ESTIMACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL SUELO EDIFICADO						
Zona de valor	Datos de valor (€/m²c)		GB	CM	Edificabilidad (m²c)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	4.818,80	880.153,82

Estimación del valor del suelo edificado. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

- Valor catastral construcción = Edificabilidad de la parcela × Módulo Básico de Construcción (MBC) × Coeficiente en función de la tipología de la edificación × Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) × Factor de gastos y beneficios (GB = 1,30).

ESTIMACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN								
Zona de valor	Datos de valor (€/m²c)		GB	CM	MBC (€/m²c)	Coef. Tipología	Edificabilidad (m²c)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	700,00	1,15	4.818,80	2.521.437,10

Estimación del valor de construcción. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

De acuerdo con los valores catastrales estimados, y aplicando el tipo de gravamen del 0,50% establecido para los bienes de naturaleza urbana en la Ordenanza Fiscal nº1, la estimación de ingresos municipales derivados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, una vez finalizado el desarrollo edificatorio del ámbito, se calcula del siguiente modo:

Ingresos anuales estimados por IBI = Valor catastral total × Tipo de gravamen =
3.401.590,92 € × 0,50% = 17.007,95 €/año

En consecuencia, una vez completado el proceso de edificación previsto en la ordenación propuesta, la recaudación municipal estimada por este concepto ascendería aproximadamente a 17.007,95 €/año, lo que supone un incremento significativo de los ingresos corrientes del Ayuntamiento asociado a la consolidación del desarrollo urbanístico del ámbito.

2.3.1.3. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO

Según lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ordenanza Fiscal nº3 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) del Ayuntamiento de Loeches, el tipo impositivo aplicable asciende al 4 % de la base imponible.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 204

De acuerdo con el artículo 5.1 de la citada Ordenanza, la base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, tomándose como referencia la mayor de las siguientes magnitudes: el presupuesto presentado por los interesados, siempre que haya sido visado por el Colegio Oficial correspondiente, o la valoración estimada del proyecto determinada por los servicios técnicos municipales conforme a los módulos de coste de obra establecidos en la propia Ordenanza:

- Por m^2c de vivienda: 466,72 €.
- Por m^2c de local diáfano: 344,30 €.
- Por m^2c oficinas/entreplantas: 344,30 €.
- Por m^2c de nave: 204,02 €.

A efectos de la presente estimación, se toma como referencia el Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid, publicado por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, actualizado al año 2024. Este valor se obtiene considerando los siguientes parámetros para el uso comercial:

- Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG): Galería comercial o supermercado. Banda de costes: 863,00 - 1.054,00 €/m²c.
- Coeficiente de situación geográfica (CS): Loeches (Área 1) = 1,00.
- Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA): Acabados de coste medio = 1,00.
- Coeficiente por rehabilitación (RH): Obra nueva = 1,00.
- Coeficiente por dificultad de acceso (CDA): Sin dificultad de acceso = 1,00.

La expresión del Coste de Referencia Particularizado (CRP) es la siguiente:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times RH \times CDA$$

Tomando como valor medio de la banda de costes indicada:

$$(863{,}00\ €/m^2c + 1.054{,}00\ €/m^2c) / 2 = 958{,}50\ €/m^2c$$

Este valor resulta superior al módulo de 344,30 €/m²c establecido en la Ordenanza nº3 para locales, por lo que, conforme a lo previsto en el artículo 5.1 de la citada Ordenanza, debe aplicarse el mayor de los valores, es decir, el obtenido a partir del Coste de Referencia de la Edificación.

Considerando una edificabilidad prevista de 4.818,80 m²c de uso terciario comercial, el coste estimado de ejecución material sería:

$$958{,}50\ €/m^2c \times 4.\ 818{,}80\ m^2c = 4.618.819{,}80\ €$$

Aplicando el tipo impositivo del 4% correspondiente al ICIO, el ingreso estimado para las arcas municipales sería:

$$4.618.819{,}80\ € \times 4\% = 184.752{,}79\ €$$

Por tanto, el ingreso municipal estimado en concepto de ICIO derivado de la ejecución de la edificación asciende a 184.752,79 €, con carácter puntual y vinculado al momento de concesión de la correspondiente licencia urbanística.

2.3.1.4. Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por la actuación ascenderá a:

- Total de Ingresos Anuales: 17.007,95 €/año.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 204

- Ingresos anuales derivados del incremento de población: 0,00 €/año.
- Ingresos anuales por IBI: 17.007,95 €/año.

- Total de Ingresos Puntuales: 184.752,79 €.
  - Gastos puntuales derivados del ICIO: 184.752,79 €.

2.3.2. Estimación de los gastos municipales

2.3.2.1. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

Dado que el uso previsto en la Modificación es de carácter terciario, su desarrollo no conlleva un incremento directo de la población residente en el municipio de Loeches. Por este motivo, para la estimación de los posibles gastos asociados a la prestación de servicios municipales y, de acuerdo con lo establecido en la "*Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*" elaborada por el Ministerio de Fomento (2011), resulta adecuado emplear el parámetro de "habitantes equivalentes".

Este concepto permite estimar el impacto presupuestario derivado de actuaciones urbanísticas que incrementan la edificabilidad o introducen nuevos usos sin implicar necesariamente un aumento de población residente, como ocurre en el caso de los usos terciarios o productivos. A través de esta metodología se puede aproximar el coste de mantenimiento de infraestructuras urbanas y de prestación de determinados servicios municipales no personales, que, con carácter general, presentan una incidencia económica inferior a la generada por los desarrollos de carácter residencial.

La variable de "habitantes equivalentes" se configura como un instrumento que permite relacionar los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento (edificabilidad, intensidad de uso o actividad económica) con la principal variable utilizada en el análisis presupuestario municipal, que es el número de habitantes. Para ello, se establece una relación proporcional entre los gastos municipales independientes del número de habitantes y el gasto municipal total, permitiendo estimar el impacto económico que puede generar una nueva actividad sobre los servicios municipales.

A efectos de contextualizar este análisis, debe señalarse que, según los datos del padrón municipal, la población total del municipio de Loeches en el año 2024 asciende a 9.253 habitantes, cifra que constituye la base de referencia para la estimación del impacto presupuestario relativo de la actuación prevista mediante el método de los habitantes equivalentes.

Para la estimación de los habitantes equivalentes, en la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población, incorporando los siguientes parámetros:

- Estado de gasto por capítulos y repercusión por habitante, de acuerdo con el Presupuesto Municipal de Loeches del ejercicio 2024, último ejercicio del que se dispone información publicada en los portales de transparencia.
- Aplicación de la ratio de gastos por habitante.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 204

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2024. GASTOS		
Capítulo gasto	Importe (€)	Ingreso por habitante (€/hab)
1. Gastos de personal	4.015.993	434,02
2. Gastos bienes corrientes y servicios	4.363.399	471,57
3. Gastos financieros	54.000	5,84
4. Transferencias corrientes	771.108	83,34
5. Fondo de contingencia	0	0,00
6. Inversiones reales	6.600	0,71
7. Transferencias de capital	0	0,00
8. Activos financieros	0	0,00
9. Pasivos finacieros	0	0,00
TOTAL	**9.211.100**	**995,47**

Gastos por capítulos. Fuente: Presupuesto Municipal de Loeches 2024

A partir de estos datos se obtiene que la ratio de gastos independientes de la población (Capítulos 3 a 9) respecto al gasto total municipal es el siguiente:

831.708 € / 9.211.100 € = 0,090

De acuerdo con la "*Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica*", el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza mediante la siguiente expresión:

Habitantes equivalentes = (Superficie edificable / 50 m²c por habitante equivalente) × (Gastos independientes de la población / gastos totales)

Aplicando esta metodología a la edificabilidad prevista para el uso terciario comercial:

(4.818,80 m²c / 50) × 0,090 = 8,67 habitantes equivalentes.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2024. GASTOS			
Capítulo gasto	Importe (€)	Ingreso por habitante (€/hab)	Incremento del gasto por habitante equivalente (€)
1. Gastos de personal	4.015.993,00	434,02	3.762,96
2. Gastos bienes corrientes y servicios	4.363.399,00	471,57	4.088,48
3. Gastos financieros	54.000,00	5,84	50,60
4. Transferencias corrientes	771.108,00	83,34	722,52
5. Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00
6. Inversiones reales	6.600,00	0,71	6,18
7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00
9. Pasivos finacieros	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**9.211.100,00**	**995,47**	**8.630,74**

Incremento de los gastos por capítulos según "habitantes equivalentes". Fuente: Presupuesto Municipal de Loeches 2024

En consecuencia, el impacto anual estimado en términos de gasto municipal asociado a esta variable asciende a 8.630,74 € anuales, correspondiente al coste aproximado de prestación de los servicios municipales asociados a la actividad implantada.

2.3.2.2. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

La presente Modificación no implica la desafectación de suelos destinados a Redes Públicas previamente obtenidas mediante cesión obligatoria y gratuita, ni conlleva la necesidad de compensación económica o adquisición onerosa de nuevos suelos por parte del Ayuntamiento. Del mismo modo, la ordenación propuesta no requiere la incorporación de suelos adicionales destinados a sistemas locales, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis.1 de la LSCM.

En consecuencia, al no preverse procesos de obtención de nuevos suelos públicos vinculados a la actuación, no se generan gastos puntuales para la Hacienda municipal en concepto de adquisición o incorporación de suelos destinados a Redes Públicas.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 204

Por tanto, el coste estimado de obtención de nuevos suelos públicos para la Administración municipal se considera 0,00 €.

2.3.2.3. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones o refuerzo de las infraestructuras

La actuación prevista no contempla la ejecución de obras de urbanización a cargo de la Administración municipal, al tratarse de un ámbito que dispone de urbanización ejecutada y acceso a las redes básicas de servicios existentes. En consecuencia, la Modificación no supone la implantación de nuevas infraestructuras públicas ni la necesidad de realizar actuaciones de refuerzo estructural de las redes municipales.

Asimismo, la ordenación propuesta no requiere la creación de nuevas redes de infraestructuras o servicios urbanos ni la ampliación significativa de las redes municipales existentes. En su caso, las eventuales conexiones o adaptaciones de carácter accesorio podrán resolverse mediante los correspondientes proyectos de edificación o mediante actuaciones ordinarias de conexión a las redes existentes, conforme a las condiciones técnicas establecidas por la normativa sectorial y por las entidades suministradoras.

Por tanto, dado que la actuación no genera obligaciones de inversión pública en materia de urbanización o infraestructuras, los gastos de urbanización que debería asumir el Ayuntamiento de Loeches se estiman en 0,00 €.

2.3.2.4. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos

La presente Modificación no contempla la implantación ni ejecución de nuevos equipamientos públicos por lo que no requiere previsión de inversiones públicas.

Por tanto, los gastos puntuales asociados a la ejecución de equipamientos públicos se estiman en 0,00 €.

2.3.2.5. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal

Dado que la presente Modificación no genera inversiones públicas asociadas a la ejecución de equipamientos, ni produce costes adicionales derivados de su posterior mantenimiento, conservación o gestión por parte de la Administración municipal, no se prevé la aparición de nuevas cargas económicas vinculadas a este concepto.

En consecuencia, los gastos anuales asociados al mantenimiento de equipamientos públicos se estiman en 0,00 €.

2.3.2.6. Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de la urbanización recepcionada

La presente Modificación se desarrolla sobre un ámbito que dispone de urbanización ejecutada, sin que la ordenación propuesta implique la realización de nuevas obras de urbanización ni la implantación de nuevas infraestructuras públicas.

En consecuencia, la actuación no genera gastos adicionales para el Ayuntamiento derivados del mantenimiento, conservación o gestión de la urbanización existente, al no incorporarse nuevos elementos urbanísticos susceptibles de ser recepcionados por la Administración municipal.

Por tanto, los gastos anuales asociados al mantenimiento de la urbanización recepcionada se estiman en 0,00 €.

2.3.2.7. Total de gastos municipales

El total de gastos municipales por la actuación ascenderá a:

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 204

- Total de Gastos Anuales: 8.630,74 €/año.
  - Gastos anuales derivados del incremento de población: 8.630,74 €/año.
  - Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: 0,00 €/año.
  - Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 0,00 €/año.
- Total de Gastos Puntuales: 0,00 €.
  - Gastos puntuales derivados de la obtención de nuevos suelos públicos: 0,00 €.
  - Gastos puntuales derivados de la ejecución de la urbanización y las conexiones o refuerzo de las infraestructuras: 0,00 €.
  - Gastos puntuales derivados de la ejecución de los equipamientos públicos: 0,00 €.

2.4. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

La propuesta, en el marco del régimen de las actuaciones de dotación, deberá prever la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión al Ayuntamiento de Loeches, libre y gratuita, de los terrenos urbanizados en los que pueda materializarse dicha participación. Estos terrenos deberán reunir dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 5% del incremento del aprovechamiento correspondiente al Área Homogénea AH-3, y su cesión se formalizará en los términos que resulten del correspondiente procedimiento de gestión urbanística y del sistema de ejecución aplicable.

No obstante, cuando no resulte posible materializar dicha participación mediante la cesión de suelo edificable, y previa aceptación por parte de la Administración municipal, podrá sustituirse dicha cesión por su equivalente económico, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística aplicable. En cualquier caso, el suelo cedido o su equivalente económico se integrará en el Patrimonio Público de Suelo.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el presente documento, la cesión correspondiente al 5% del incremento de aprovechamiento asciende a 240,94 m²c de uso característico “Terciario Comercial”. Considerando un coeficiente de homogeneización unitario (1,00) para el uso terciario, las citadas unidades de aprovechamiento equivaldrían a 240,94 m²c de edificabilidad.

Tomando como referencia los valores de repercusión establecidos en la Ponencia de Valores Catastrales, tal y como se ha desarrollado en el Estudio de Viabilidad Económica contenido en este Volumen II, y aplicándolos sobre la edificabilidad correspondiente a la participación municipal, se obtiene un valor catastral estimado del incremento de aprovechamiento correspondiente al 5% de cesión obligatoria, que asciende a 33.852,07 €, cantidad que, en su caso, podrá destinarse a la obtención de Patrimonio Público de Suelo o a la amortización de deuda municipal, conforme a lo previsto en la LSCM.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR								
de valor	Datos de valor (€/m²c)		GB	CM	Δ Edificabilidad AH-3 (m²c)	Edificabilidad s/5% aprovechamiento (m²c)	Valor del suelo (€)	Valor catastral (€)
R40	Comercial	281,00	1,30	0,50	4.818,80	240,94	67.704,14	33.852,07

Estimación del valor del suelo sin edificar. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la DG Catastro

La estimación económica correspondiente al 5% del incremento del aprovechamiento urbanístico se realiza exclusivamente a efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad Económica, con carácter orientativo, y con la finalidad de evaluar la sostenibilidad económico-financiera de la actuación. En consecuencia, dicha cuantificación no tiene carácter vinculante ni constituye una valoración administrativa definitiva del aprovechamiento municipal. En caso de que la

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 204

Administración municipal optara por su monetización, la determinación de su valor deberá efectuarse mediante la correspondiente valoración municipal, conforme a los procedimientos y criterios establecidos en la legislación urbanística y de valoraciones aplicable.

2.5. Estudio del impacto en las Haciendas Supramunicipales

Según la "*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*" (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011), la obligación legal de incorporar un Informe de Sostenibilidad Económica afecta tanto a los instrumentos de planeamiento general como a los instrumentos de planeamiento de desarrollo. No obstante, el alcance y contenido del informe varía en función de la naturaleza del instrumento urbanístico y del nivel de ordenación que este introduce.

En particular, cuando se trata de planes generales o instrumentos que modifican sus determinaciones, el Informe de Sostenibilidad Económica debe adoptar un carácter más amplio y estratégico, acorde con el papel estructurante que desempeña el planeamiento general en la definición del modelo territorial y del sistema de infraestructuras y equipamientos públicos.

Este criterio se recoge expresamente en la citada Guía Metodológica, que establece lo siguiente:

> *"Anexo I.*
>
> *I. Introducción*
>
> *(…)*
>
> *El Informe de Sostenibilidad de los Planes Generales puede tener un contenido más genérico, acorde a las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento.*
>
> *En este supuesto, la evaluación del impacto en las Haciendas Públicas estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos en el Plan como los sistemas locales dimensionados, en su caso, mediante los estándares que el Plan establezca. Asimismo se estimarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del Plan General. Es decir, se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del Plan, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo, dado que esta información se desconoce en el momento de la formulación del Informe de Sostenibilidad Económica.*
>
> *Además, incluirá un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos, pues el Plan General debe asignar los diferentes usos globales, así como las intensidades edificatorias de las actuaciones previstas destinadas tanto al uso residencial como al productivo generador de empleo.*
>
> *(…)*
>
> *El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria".*

La actuación se circunscribe a un ámbito territorial reducido (0,02% de la superficie del término municipal) y de carácter puntual, por lo que su incidencia territorial y económica resulta necesariamente limitada. Asimismo, la ordenación propuesta no implica incremento de población residente, al tratarse de la implantación de un uso terciario comercial, por lo que no se prevé una mayor demanda de servicios públicos de competencia supramunicipal, tales como sanidad, educación o servicios sociales.

Del mismo modo, la Modificación no requiere la ejecución de nuevas infraestructuras de titularidad estatal o autonómica, ni la ampliación de las existentes. La posible mejora de accesibilidad viaria

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 204

en el entorno de la carretera M-217, actualmente en fase de análisis por parte del Ayuntamiento de Loeches en coordinación con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no constituye una obligación derivada directamente del presente instrumento de planeamiento.

En consecuencia, la presente Modificación no genera costes adicionales para las Haciendas Públicas supramunicipales.

2.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSyRU, la Memoria de Sostenibilidad Económica no debe limitarse a evaluar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública, sino que también debe analizar si la ordenación propuesta contribuye a adecuar los usos productivos del suelo a las necesidades económicas y funcionales del municipio.

En este sentido, la planificación urbanística debe incorporar una previsión razonable de suelo destinado a actividades económicas, de forma que permita favorecer un desarrollo territorial equilibrado, reforzando la proximidad entre los espacios residenciales, las áreas de actividad económica y los servicios comerciales. Este enfoque contribuye a reducir los desplazamientos obligados, optimizar el funcionamiento del sistema urbano y generar efectos positivos tanto en términos de movilidad, sostenibilidad ambiental y calidad de vida de la población.

La presente Modificación incorpora una oferta aproximada de 4.818,80 m²c destinados a uso terciario con el objetivo de atender las necesidades derivadas de la actividad económica local y reforzar la oferta de bienes y servicios dentro del propio municipio. Esta previsión permite diversificar la estructura económica local, actualmente limitada en el ámbito comercial, y favorecer la implantación de nuevas actividades productivas que contribuyan a dinamizar la economía municipal.

La disponibilidad de suelo destinado a este tipo de usos facilita igualmente la reducción de desplazamientos hacia otros municipios, tanto para el acceso a bienes y servicios como para el desarrollo de actividades laborales, contribuyendo así a reforzar la autosuficiencia funcional del municipio.

En términos de empleo, la implantación de actividades terciarias comerciales permite realizar una estimación orientativa del impacto laboral asociado:

- Considerando una ratio aproximada de 1 empleo por cada 50 m²c, la superficie prevista de 4.818,80 m²c permitiría generar en torno a 97 empleos directos de carácter permanente vinculados a la actividad comercial.
- Asimismo, durante la fase de construcción pueden estimarse empleos temporales asociados a la actividad edificatoria. A título orientativo, se puede considerar una generación aproximada de 12 empleos directos por cada 2.500 m²c, lo que supondría en torno a 24 empleos directos temporales vinculados a la ejecución de la edificación.
- Adicionalmente, la actividad constructiva genera empleos indirectos con carácter temporal asociados a los servicios auxiliares y actividades vinculadas al sector de la construcción, que pueden estimarse en torno a 1 empleo por cada 5.000 m²c, o lo que resulta 1 empleo indirecto.
- El número de empleos inducidos con carácter temporal en otras áreas de actividad económica, derivados del efecto multiplicador de la inversión en el sector de la construcción, se puede estimar en 1 empleo por cada 300 m²c, o lo que es lo mismo 16 empleos.
- Asimismo, una vez finalizada la ejecución del edificio, las labores de operación y mantenimiento (O&M) de las instalaciones pueden generar empleo adicional de carácter

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 204

permanente vinculado a las tareas de gestión, mantenimiento y servicios asociados a la actividad comercial, se puede estimar en el 5% de los empleos generados con carácter temporal, lo cual equivale a 2 empleos directos.

En consecuencia, la implantación del uso terciario comercial prevista en la presente Modificación no solo contribuye a diversificar la base económica del municipio, sino que también puede favorecer la generación de empleo directo e indirecto, reforzando el tejido económico local y contribuyendo a mejorar los niveles de actividad y ocupación en el municipio.

A la vista de lo anterior, puede concluirse que la actuación prevista resulta coherente con los objetivos de desarrollo económico local y con la adecuada planificación de usos productivos, contribuyendo a mejorar el equilibrio entre actividad económica, servicios y residencia dentro del término municipal.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS [redacted]

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

ROMO GARCIA
GUSTAVO - [redacted]

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

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 204

VOLUMEN III. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

(en documento aparte)

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS [redacted]

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

ROMO GARCIA
GUSTAVO - [redacted]

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

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 204

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.

Cód. Validación: ARNZTSNRTZXWMP3XF4SKJGQDH
Verificación: https://loeches.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 204