

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

BLOQUE IV.- RESUMEN EJECUTIVO

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

Loeches (Madrid)

JUNIO de 2026



ÍNDICE

VOLUMEN I. RESUMEN EJECUTIVO	3
1. Introducción.....	3
2. Objeto y alcance de la Modificación	5
3. Delimitación del ámbito	6
4. Descripción y justificación de la solución adoptada	7
4.1. Descripción de la ordenación propuesta	7
4.1.1. Determinaciones de ordenación	8
4.1.2. Cuantificación de la propuesta.....	9
4.1.3. Comparativa del planeamiento vigente y de la Modificación	10
5. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución	11



VOLUMEN I. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la obligación de incorporar en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo que facilite la comprensión del contenido esencial de las modificaciones propuestas durante el trámite de información pública.

En este sentido, el artículo 25.3 dispone lo siguiente:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)”.

Asimismo, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorpora esta misma exigencia en su artículo 56.bis, estableciendo que en la documentación sometida a información pública deberá incluirse un resumen ejecutivo que permita identificar de forma clara el alcance de la alteración del planeamiento. Dicho precepto dispone:

“Artículo 56.bis

(...)

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

Esta obligación resulta aplicable a cualquier instrumento de ordenación urbanística sometido a información pública, tanto si se trata de planeamiento general como de planeamiento de desarrollo o de modificaciones del planeamiento vigente.

El Resumen Ejecutivo no constituye un documento con contenido normativo autónomo ni tiene carácter vinculante por sí mismo. No obstante, al sintetizar las determinaciones del instrumento de planeamiento al que acompaña, su contenido debe interpretarse siempre de forma coherente con éste. En caso de discrepancia entre ambos documentos, prevalecerán las determinaciones del instrumento de planeamiento.

De conformidad con las exigencias establecidas en la legislación estatal y autonómica citada, el presente documento delimita gráficamente el ámbito territorial en el que la ordenación propuesta modifica la vigente, incorporando el correspondiente plano de situación y exponiendo de forma sintética el alcance de dicha alteración.



La incorporación del Resumen Ejecutivo responde, además, a criterios de transparencia y accesibilidad en el procedimiento de aprobación del planeamiento, al facilitar a los ciudadanos la localización e identificación de los cambios introducidos, así como su comprensión durante el trámite de información pública. Asimismo, contribuye a mejorar la claridad en el análisis técnico del documento por parte de las Administraciones competentes y de los órganos encargados de su aprobación.

En consecuencia, el presente documento da cumplimiento a la obligación legal de incorporar un Resumen Ejecutivo en el procedimiento de tramitación de la presente Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Loeches.



2. 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 una 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.



3. Delimitación del ámbito

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

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



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

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



4. Descripción y justificación de la solución adoptada

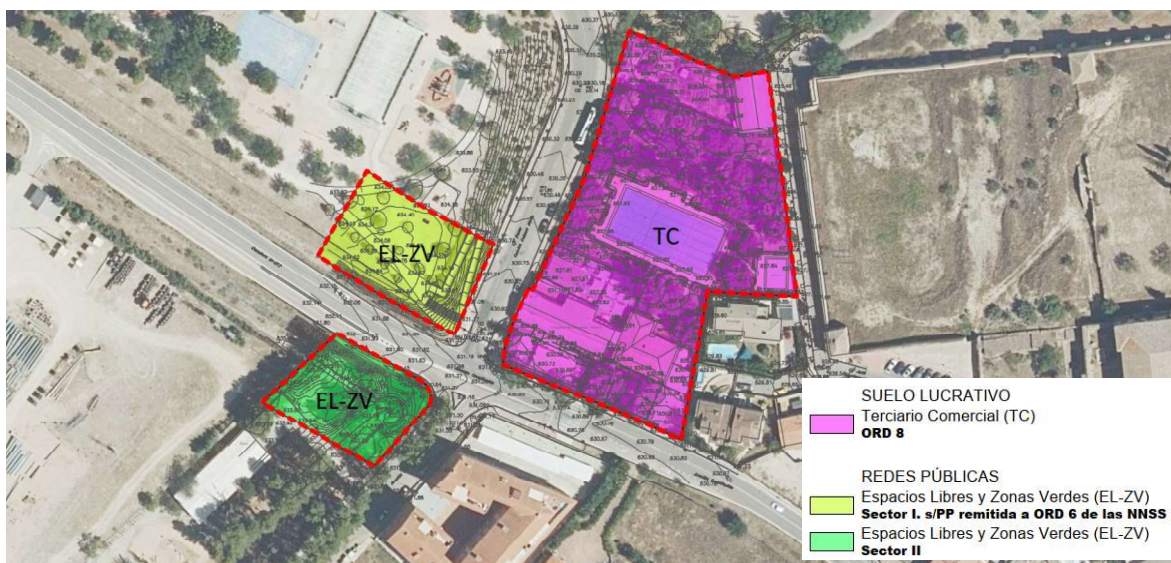
4.1. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación 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 la clase comercio, hostelero y centros de reunión como usos característicos, acompañado de su correspondiente ordenanza.

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 comercial 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.

Desde la perspectiva territorial y funcional, la implantación del uso terciario comercial 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.



Ordenación propuesta. Fuente: Elaboración propia



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.

Esta condición queda expresamente reflejada en el plano “*PO-1. Calificación y Ordenación*”.

- 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.

Las condiciones específicas de esta ordenanza quedan contenidas en el “*Bloque III. Documentación Normativa*” quedando asimismo reflejada su aplicación en el plano “*PO-1. Calificación y Ordenación*”.

- 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.

Estas condiciones de uso de la ordenanza 6 quedan contenidas en el “*Bloque III. Documentación Normativa*” del presente documento en el ámbito delimitado en el plano “*PO-1. Calificación y Ordenación*”.

- 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.

Estas condiciones se contienen expresamente en el “*Bloque III. Documentación Normativa*” en el marco de las determinaciones estructurantes aplicables según la ficha de del sector 2 del planeamiento vigente.

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.



4.1.2. Cuantificación de la propuesta

MODIFICACIÓN PROPUESTA				
Referencia catastral	Ordenanza	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² c)	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 (m ² c)	Cesión participación de las plusvalías	
	EQ (m ² s/100m ² c)	ZV (m ² s/100m ² c)	Total (m ² s/100m ² c)		(%)	(m ² cuc)
Terciario Comercial	8,20	36,00	44,20	4.818,80	5,00	240,94

Determinaciones de la actuación de dotación. Fuente: Elaboración propia



4.1.3. 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

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



5. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución

El otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido exclusivamente dentro del ámbito territorial objeto de la presente Modificación de planeamiento general.

Esta suspensión se mantendrá en los términos establecidos por el artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, hasta la entrada en vigor de la presente Modificación o hasta que, en su caso, se levante conforme a lo previsto en la citada Ley.

La finalidad de esta medida cautelar es evitar que, durante la tramitación del instrumento de planeamiento, puedan autorizarse actuaciones urbanísticas que resulten incompatibles con la ordenación propuesta o que puedan dificultar o comprometer su futura viabilidad.

En Loeches, junio de 2026.

ARNAIZ
REBOLLO LUIS

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

ROMO GARCIA
GUSTAVO -

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



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.

