

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOECHES

DOCUMENTO PRELIMINAR

ÍNDICE

CAPÍTULO I	INTRODUCCIÓN. OBJETO Y CONTENIDO
CAPÍTULO II	OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL
CAPÍTULO III	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DIAGNÓSTICOS PREVIOS
SECCIÓN I	ANÁLISIS TERRITORIAL
SECCIÓN II	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
SECCIÓN III	ANÁLISIS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
SECCIÓN IV	ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO
CAPÍTULO IV	CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DEL AVANCE
PLANOS	
INFORMACIÓN	
I-03	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
I-04.1	AFECCIONES DE MEDIO AMBIENTE
I-04.2	AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS
I-06.1	USOS DEL SUELO, SUELO URBANO
I-06.2	USOS DEL SUELO. SUELO NO URBANIZABLE
ORDENACIÓN	
O-01	CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO.

1. Objeto y contenido.

El presente trabajo, de conformidad con el Pliego de Prescripciones Técnicas y del contrato adjudicado con fecha 1 de julio de 2022, elabora un primer documento de Síntesis como documento preliminar para la redacción posterior del el Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Loeches, una vez se debata con el Ayuntamiento.

Este documento Preliminar quedará configurado por tres partes diferentes. Las dos primeras dan cumplimiento a la documentación informativa de las “*Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid*”, y la tercera constituirá el diagnóstico como resultado de la evaluación de la información urbanística obtenida lo que da paso al señalamiento de los criterios y objetivos que van a ser la base del diseño del Plan General.

- A.-Información Urbanística. Memoria de Información.
- B.-Información Urbanística. Planos de Información.
- C.-Diagnóstico. Criterios y Objetivos para la Ordenación Urbanística.

2. Antecedentes.

Actualmente Loeches se rige urbanísticamente mediante unas Normas Subsidiarias aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 12 de agosto de 1997 (BOCM nº 234 de 2 de octubre de 1997). La Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 12 de mayo de 1999 (BOCM nº 133 de 7 de junio de 1999) hizo público acuerdo relativo a la subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias.

En ejecución de las NNSS se han efectuado tanto los planes parciales de los sectores del suelo urbanizable como planes especiales y estudios de detalle de los ámbitos que lo han precisado. La relación del conjunto del planeamiento de desarrollo aprobado se incorpora en el epígrafe 1.5 de este documento.

3 Justificación.

La formulación de un nuevo planeamiento general de Loeches se basa en que, transcurrido un cuarto de siglo desde la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias, los importantes cambios tanto sociales del municipio y de la región madrileña, como del marco normativo estatal y autonómico, recomiendan la actualización del modelo urbano procurando, además de la propia ordenación y expansión del caserío, potenciar la incorporación del municipio a las sinergias generadas por la proximidad del corredor del Henares del que forma parte funcional.

Además, la necesidad de revisión y modificación de las vigentes NNSS se establece el artículo 1.6 de las mismas, determinando su procedencia en los siguientes supuestos:

“1. Procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afectan la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial que afecta total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención

3. Sin perjuicio de los supuestos considerados en los artículos precedentes procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales”.

El nuevo planeamiento, en este caso bajo la figura de Plan General de Ordenación Urbana, permitirá que el municipio sea también beneficiario del desarrollo del área metropolitana próxima, al tiempo que se incorpora funcionalmente a la misma.

4 Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia de la redacción del Plan General de Ordenación Loeches se deriva, de la necesidad de adaptar las vigentes Normas Subsidiarias del municipio a la legislación autonómica y estatal en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que fueron promulgadas con posterioridad a la entrada en vigor del referido planeamiento y consecuentemente se eliminaría la necesidad de reinterpretar las previsiones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y del Real Decreto Legislativo 7/2015 refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y una vez que las diferentes Administraciones y Agencias Públicas en sus distintos niveles tienen criterios sólidos en su interpretación.

La conveniencia de formular una nueva planificación territorial del Término Municipal a través de la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana, debido al agotamiento de su actual modelo de desarrollo urbanístico por el amplio desarrollo de su crecimiento al haberse ejecutado la totalidad de los sectores de suelo residencial que se delimitaron en las vigentes NNSS de 1999.

La **oportunidad** de la elaboración del Plan General queda de manifiesto por la nueva realidad socioeconómica regional y local como por de las grandes infraestructuras, especialmente viarias, materializadas con posterioridad de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias vigentes.

5 Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Se relaciona en este punto el conjunto del planeamiento de desarrollo del actual planeamiento general, que permite conocer la situación de partida para la formulación del nuevo Plan General.

PLANEAMIENTO GENERAL: NNSS

Aprobación Definitiva: 12 agosto 1997 / BOCM: 2 octubre 1997

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS NNSS

Aprobación Definitiva: 12 mayo 1999 / BOCM: 7 junio 1999

MODIFICACIONES de las NNSS:

Ordinaria y no sustancial	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
Mod. nº 1 – S4 “Valdepozuelo”	23 octubre 2014 / BOCM: 15 diciembre 2014 (Posterior a la Sentencia que anulaba el PP)
Mod. nº 3 – S2 “Rancho Chico”	29 septiembre 2015/BOCM: 13 octubre 2015 (Anulado por Sentencias: 463/2017 y 543/2017 Resolución: 18 diciembre 2019)
Mod. nº 4 – Cuartel Guardia Civil	31 marzo 2016 / BOCM: 8 abril 2016
Mod. nº 5 – Corral Campana	20 mayo 2019 / BOCM: 31 mayo 2019

(parque catalogado)	
Mod. nº 6 – Nuevo Sector Industrial UNO	Pendiente de Aprobación (Documento presentado: enero 2022)

Corrección errores materiales	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
S4“Valdepozuelo”	11 noviembre 2004 / BOCM: 25 febrero 2005

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANES PARCIALES (Desarrollo de los Sectores Urbanizables de las NNSS)

Sector	Uso Principal	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
S1 “Los Conventos”	Residencial	4 abril 2001 / BOCM: 1 junio 2001
S2 “Rancho Chico”	Residencial	27 julio 2004 / BOCM: 26 agosto 2004 (Anulado por Sentencia: 290/2009. 19 febrero 2009)
S3 “Camino de Peralta”	Residencial	27 junio 2000 / BOCM: 26 septiembre 2000
S4 “Valdepozuelo” (**)	Residencial	22 febrero 2005 / BOCM: 31 marzo 2005 (Anulado por Sentencia: 1286/2008. 17 julio 2008)
S5 “El Crucero”	Industrial	26 julio 2005 / BOCM: 7 septiembre 2005
S6 “Los Prados”	Industrial	18 diciembre 2002 y 30 enero 2003 BOCM: 11 marzo 2003

(**)El planeamiento del Sector 4 se aprobó definitivamente, se repacero el suelo e inscribió en el Registro de la Propiedad y se ejecutaron las obras de urbanización que fueron recibidas por el Ayuntamiento, aunque posteriormente el Plan Parcial fue anulado por Sentencia número 1286/2008 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sección primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia de 17 de julio de 2008, y posteriormente casada por el Tribunal Supremo por Sentencia número 5665/2008 de 16 de abril de 2012. Con posterioridad a la sentencia se tramita un nuevo Plan Parcial que obtuvo aprobación definitiva el 23 de octubre de 2014 y publicado en el BOCM con fecha 15 de diciembre de 2014.

ESTUDIOS DE DETALLE

Estudio de Detalle	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
Instituto de Enseñanza Secundaria (IES) S4 “Valdepozuelo”	25 julio 2018

6 Proyectos de infraestructuras sectoriales.

Con el mismo objeto que en el punto precedente, se relaciona el planeamiento sectorial que ha sido aprobado.

PLANES ESPECIALES

Plan Especial	Aprobación Definitiva y Publicación BOCM
Gaseoducto “Rivas, Loeches-Arganda-Alcalá”	21 diciembre 2000/BOCM: 8 febrero 2001
Procesamiento y eliminación de fangos	30 agosto 2001/BOCM: 13 septiembre 2001
Anillo de agua potable de la CM	25 octubre 2005/BOCM: 2 noviembre 2005

Gasificación integral zona sureste de la CM	20 diciembre 2005/BOCM: 10 febrero 2006
Estación Depuradora de Aguas Pluviales (EDAR)	24 junio 2010/BOCM: 27 julio 2010
Suministro de agua de riego con agua reutilizable	30 noviembre 2011/BOCM: 2 enero 2012
Complejo Medioambiental de Reciclaje en la Mancomunidad del este	30 junio 2016/BOCM: 21 julio 2016
Modificación calificación red pública local S4 "Valdepozuelo"	junio 2018/BOCM: 13 julio 2018

7 Cartografía y fuentes documentales.

En la realización del documento del Avance del Plan General del municipio de Loeches se utilizará la siguiente cartografía:

Cartografía y datos del IGN.

Elaborado por el Instituto Geográfico Nacional.
Escala E-1:25.000 – Coordenadas UTM. Sistema Referencia ETRS89.
Mapas vectoriales y Bases Cartográficas y Topográficas.
Fotografía aérea – Ortofoto PNOA (Última versión disponible)

Centro Cartográfico de Comunidad de Madrid.

Escala E-1:25.000 – Coordenadas UTM. Sistema de Referencia ETRS89.
Altimetría, hidrografía, redes de caminos, vías pecuarias, red natura, carreteras y toponimia (varios años).

Catastro de urbana y de rustica.

Escala E-1:1.000 y E-1:5.000 – Coordenadas UTM. Sistema Referencia ETRS89.
Elaborados por la Gerencia del Catastro (Última versión disponible)

8. Sistema de información geográfica.

El sistema de información geográfica inicialmente considerado para implementar el futuro Plan General de Ordenación Urbana de Loeches tiene como base el programa de Urbanismo en Red desarrollado bajo el patrocinio de la Secretaria de Estado de las Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información perteneciente al Ministerio de Industria.

Teniendo en cuenta los requerimientos de este, se estructurará la información gráfica digital de la documentación del Plan General de Loeches; el carácter universal y técnico del programa específicamente urbanístico permitirá, en su caso, una fácil emigración hacia cualquier otra plataforma SIG que en las fases finales de elaboración del Plan General adopte el Ayuntamiento.

La elección de esta plataforma habilita a los ciudadanos el acceso a los planes urbanísticos municipales, tanto general como de desarrollo, de forma fácil y personalizada, aumentando y potenciando la transparencia en la gestión pública cotidiana del urbanismo.

Esta plataforma facilita la completa interoperabilidad entre las distintas Administraciones y Agentes implicados a través de servicios electrónicos, poniendo a disposición pública la información del planeamiento local para su uso por los diferentes agentes interesados.

9. Legislación básica aplicable y marco normativo.

El presente Plan General de Ordenación de **Loeches** se redacta y tramita de acuerdo con el marco normativo del Estado y de la Comunidad de Madrid que tiene como legislación urbanística básica aplicable la siguiente

Estatal

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RDL 7/2015, de 30 de octubre. «BOE» núm. 261, de 31/10/2015.
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 2159/1978, de 23 de junio. «BOE» núm. 221, de 15 de septiembre de 1978.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 3288/1978, de 25 de agosto. «BOE» núm. 27, de 31 de enero de 1979.
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. RD. 1.492/2011, de 24 de octubre. «BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015.
- Ley 38/2015 del Sector ferroviario, de 29 de septiembre. «BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015.
- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre. «BOE» núm. 266, de 06/11/1999.
- Código Técnico de la Edificación. RD. 314/2006, de 17 de marzo. «BOE» núm. 74, de 28 de marzo de 2006.
- Ley 37/2015 de Carreteras, de 29 de septiembre. BOE-A-2015-10439 Ley 37/2015.
- Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre. «BOE» núm. 296 de 11/12/2013.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas. RDL 1/2001, de 20 de julio. «BOE» núm. 176, de 24/07/2001.
- Real Decreto 9/2008, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de enero «BOE» núm. 14, de 16 de enero de 2008.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. BOE-A-2007-9607.
- Texto Refundido de la Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social RDL 1/2013, de 29 de noviembre «BOE» núm. 289, de 03/12/2013.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Autonómica

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio. BOE-A-2001.
- Ley 9/1995 por la que se regulan las Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 28 de marzo. BOE-A-1995.
- Ley 7/2000 de 19 de junio de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación de la Comunidad de Madrid. BOE-A-2000.
- Decreto 69/1983 de 30 de junio sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid. BOCM-m-1983
- Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, de 18 de junio BOE-A-2013.
- Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, de 21 de junio.
- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de 7 de Marzo. BOE-A-2001
- Decreto 29/1993 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de 11 de Marzo.

- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de 15 de junio. BOE-A-1998.
- Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, de 19 de junio. BOE-A-2002
- Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, de 4 de mayo. BOE-A-1995.
- Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, de 22 de diciembre. BOE-A-2015.
- Ley 8/1993 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de 29 de junio. BOE-A-1993.
- Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de 15 de marzo Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid Número 96 de 24/04/2007.

10 Equipo redactor

La elaboración material de los **Documentos de Síntesis, del Avance y del PGOU y de los Documentos Ambientales Estratégicos**, del municipio de Loeches ser llevada a cabo por parte de la empresa adjudicataria **Código Arquitectura SLP** y constituida por el siguiente Equipo Técnico:

Medio Urbano y Planeamiento

Raúl Gil Jimeno	Arquitecto. Director del Equipo.
J. Miguel Colmenares Pelillo	Arquitecto. Asesor Urbanista.
Luis Lasso Licerias	Arquitecto Urbanista
Luis García Albina	Arquitecto
Natalia Blázquez Núñez-García	Arquitecta
Elena Alvarez García	Arquitecta
Carlos del Olmo Roldán	Arquitecto
Dunixe Vilar Yáñez	Arquitecta
Beatriz Valderas Nistal	Arquitecta
Ignacio Rojas Sánchez-Tornero	Arquitecto
Jorge Merino López	Arquitecto

Transporte, Telecomunicaciones y Servicios Urbanos

Antolín Montes Royo	Ingeniero CCyPP
---------------------	-----------------

Medio Físico y Natural y Estudio Ambiental Estratégico

Pablo Álvarez Guillén	Ingeniero Agrónomo
Luis Miguel Martín Enjuto	Licenciado en Ciencias Biológicas
Reyes de Juan Grau	Licenciada en Geografía
Andrés López-Cotarelo	Ingeniero de Montes
Luis Martín Hernández	Ingeniero T. de Telecomunicaciones

Arqueología. Catalogación de Bienes Protegidos

Jorge Morín de Pablos	Doctor en Filosofía y Letras
Esperanza de Coig-O'Donnell	Licenciada en Historia
Marta Escolá Martínez	Licenciada en Filosofía y Letras
Marta Colmenares Fernández	Arquitecta
Raquel Peña Lopez	Arquitecta
Carmen Moreno Adán	Arquitecta

Participación Ciudadana

Javier García López	Arquitecto
Raffaele Sisto	Arquitecto
Alberto Quintanilla.	Ingeniero de Telecomunicaciones

Sociología Y Equipamiento

Antonio García Martín	Sociólogo.
-----------------------	------------

Análisis Jurídico
Ismael Trigo Lopez

Abogado

CAPÍTULO II. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL

El Plan General se constituye en un instrumento operativo y vinculante que establece las pautas de la **Ordenación Estructurante** del municipio dando coherencia a la ocupación del territorio.

Define un modelo territorial y urbano integrado y sostenible a largo plazo, en el que se enmarcan las ordenaciones detalladas que materializan el modelo urbano propuesto.

El Plan General se plantea como una propuesta de futuro ante las necesarias transformaciones urbanas y socioeconómicas del municipio y establece la regulación de los distintos usos del suelo y de las edificaciones.

Paralelamente, por la fuerte consolidación de su caserío, el Plan General se contempla como el documento técnico adecuado para articular la realidad urbana consolidada estableciendo, complementariamente, la delimitación de ámbitos destinados a la formulación de planes parciales, especiales y proyectos de obras de urbanización.

Como instrumento vertebrador de la ordenación del municipio, el Plan General de Loeches define las pautas reguladoras de los usos y las construcciones en el territorio, las tolerancias y las incompatibilidades entre ellos. Se constituye por tanto en la herramienta que posibilita alcanzar la máxima sostenibilidad del desarrollo y la racionalidad en el consumo de suelo y de los recursos disponibles.

Todo ello encaminado a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y a la conservación y mejora del espacio y de la escena urbana.

Como consecuencia de lo expuesto, se establecen los siguientes objetivos de carácter general:

- **Primero.** Adaptación del planeamiento general vigente en el municipio.

El planeamiento general vigente está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en 1999.

La adaptación a la vigente legislación y normativa sectorial de la Comunidad de Madrid, del Estado y de la Comunidad Europea, permite adecuar las previsiones del nuevo Plan a los criterios, terminología y estándares vigentes, especialmente de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y a las leyes estatales constituidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, de 30 de octubre, y por la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre.

Esta adaptación también integrará el planeamiento parcial y demás figuras de desarrollo de planeamiento que resultaron aprobadas con carácter definitivo y cuya relación se expone en el punto 5 de este documento, "Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente".

- **Segundo.** Integración ordenada de los proyectos de infraestructuras supramunicipales que articulan el territorio.

Entendiendo el Plan General como la herramienta idónea para la gestión urbanística, su elaboración requiere la incorporación, en un único documento y con una visión global, los proyectos de infraestructuras supramunicipales y los proyectos sectoriales de ámbito supramunicipal, aprobados o en redacción, que inciden en la ciudad y cuya relación, no exhaustiva, se expone en el punto 6 de este documento "Proyectos de infraestructuras sectoriales"

Esta integración documental permite analizar el alcance de las interferencias y sinergias para mejorar el modelo urbano final.

- **Tercero.** Control equilibrado y sostenible del crecimiento de la ciudad.

A partir del proceso de elaboración de la información urbanística para redactar el Plan General y de la síntesis actualizada de la problemática local y de su entorno territorial, es posible definir las necesidades futuras para garantizar un crecimiento equilibrado.

Especialmente se han de considerar las soluciones que tiendan a garantizar la sostenibilidad del modelo urbano en cuanto a la dimensión de los suelos clasificados y los usos potenciales.

Es de destacar la doble cualidad de Loeches como ciudad residencial y de notable actividad económica, que es necesario mantener, procurando el mejor equilibrio entre población y empleo del municipio.

Para ello se realizará un análisis específico y la adopción, en su caso, de posibles soluciones, sobre la localización de importantes actividades económicas dispersas en el entorno próximo del caserío, ubicadas en suelos no urbanizables, y muchas de ellas en precaria situación jurídico-urbanística.

Se ha de prever, complementariamente, la necesidad de disponer de suelo para la localización de un parque de viviendas adecuado a las necesidades de viviendas, especialmente de jóvenes, con algún régimen de protección pública.

Con esto se permitirá dimensionar el peso de los distintos usos dentro del modelo urbano, adecuando este al territorio, también a sus restricciones medioambientales, incardinando Loeches en la realidad metropolitana madrileña. Crecimiento que respetará la protección de los elementos que constituyen la Red Natura 2000 incluidos en el término municipal, así como los que forman parte de las afecciones medioambientales y singularmente las vías pecuarias (Vereda Carpetana y Vereda de Loeches), arroyos (Pantueña, Quemado y Del Val) y áreas boscosas de montes preservados que discurren por este territorio.

- **Cuarto.** Mejora de la estructura funcional del tejido urbano.

El análisis de la ciudad y de su entorno próximo interdependiente, posibilitan proponer soluciones dirigidas a garantizar tanto la funcionalidad del modelo urbano en su conjunto como de cada una de las distintas partes o barrios que configuran el actual Loeches.

- **Quinto.** Actualización de la Normativa Urbanística.

La gestión ordinaria de las Normas Subsidiarias de 1999, a lo largo del cuarto de siglo transcurrido desde su aprobación, ha obligado a elaborar algunas adaptaciones y modificaciones puntuales encaminadas a adecuar sus determinaciones a las demandas urbanas y sociales de cada momento y en cada localización concreta.

La elaboración del Plan General permite disponer de la actualización del sistema regulador de las variables urbanísticas de Loeches (normas urbanísticas y ordenanzas de edificación y urbanización), desde una única perspectiva global del modelo urbano, del municipio y su entorno. Con ello se facilita y agiliza la gestión urbanística municipal posterior.

- **Sexto.** Revisión de la dotación de equipamientos y espacios libres.

Si bien por lo reciente de la consolidación de buena parte de su caserío Loeches tiene, con carácter general un nivel aceptable de dotaciones públicas, en algunos casos no alcanza estándares propios del siglo XXI.

Uno de los objetivos del nuevo Plan General, tras la elaboración de la información urbanística, será cubrir las carencias funcionales de dotaciones y equipamientos públicos antes referidas, teniendo en cuenta las necesidades reales detectadas en la ciudad consolidada. Formalmente el Plan permitirá tanto la creación de nuevos equipamientos como la remodelación de los existentes en las áreas infradotadas.

Para las zonas verdes y los espacios libres, dado el impacto de esta dotación pública en la escena urbana y territorial, e independientemente del cumplimiento de los estándares obligatorios de Redes Generales y Supramunicipales, el objetivo del Plan será la interconexión de los espacios naturales y las zonas verdes, con la creación de corredores ecológicos, estableciendo una red formada por caminos rurales, las riberas de los arroyos Pantueña, Quemado y Del Val y las vías pecuarias Vereda Carpetana y Vereda de Loeches. El descansadero de ganado, producto de la concentración parcelaria, se encuentra desconectado de esta red. Dicha red se habilitará para el uso y disfrute del vecindario, cuidando al máximo la protección de los espacios naturales.

Complementariamente, otro de los objetivos del Plan en la planificación de las zonas verdes, será la ampliación de las actuales bandas lineales a las márgenes de las vías rodadas principales.

De un análisis preliminar de las dotaciones y equipamientos de Loeches, se extraen las conclusiones que se expresan en el: punto 4 del Capítulo II siguiente, denominado “Criterios respecto a los equipamientos públicos”.

- **Séptimo.** Protección del patrimonio cultural y medioambiental.

El vigente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el documento de Normas Subsidiarias de 1999, fue aprobado con fecha 12 de mayo de 1999 y será objeto de actualización e incorporación, en su caso, de nuevos elementos susceptibles de ser considerados objeto de protección por sus valores históricos y/o monumentales. Con ello se dará cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (LPHCM), así como a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. También se aplicarán en cuanto afecte a la elaboración del Catálogo el RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) y el Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978.

El Catálogo procederá a recoger los bienes y espacios protegidos tanto los incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad, en la publicación Arquitectura y Desarrollo urbano de la Comunidad de Madrid, así como los bienes que puedan tener relevancia para el municipio, incluyendo aquellos elementos exteriores al área urbana que lo merezcan, lo que permitirá mantener las señas de identidad local de Loeches.

El Catálogo efectuará una la relación de los Bienes de Protección Urbanística y de carácter medioambiental de espacios naturales protegidos, diferenciándose de las clases de protección específica que establece la LPHCM por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural, Bien de Interés Patrimonial, Yacimiento Arqueológico o Espacio Natural Protegido que se incluyan en el Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación.

El Catálogo se redactará en base a la instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento de 1990 de la Consejería de Política Territorial de la Dirección General de Arquitectura e incorporará la Carta Arqueológica del Término que dispone la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, cabe señalar que el Centro Histórico, en ausencia de un Plan Especial específico que lo ordene, será objeto de un análisis pormenorizado que conllevará la preservación del caserío que otorga el carácter singular del municipio.

- **Octavo.** Mejora de la integración social.

El último objetivo, y justificación primera de la propia elaboración del Plan General, está encaminado a alcanzar la mayor integración social futura.

Este objetivo, de alguna forma, es en buena parte resultado de la materialización de los objetivos de carácter general precedentes puesto que, en definitiva, el Plan es la articulación de una multitud de medidas que tienden a regular el espacio urbano y dentro de este el conjunto de calles y zonas verdes, que son en esencia el espacio social de convivencia y que junto con los equipamientos y dotaciones públicas posibilitan la materialización de políticas sociales tendentes a la máxima integración social y a la mejora de la calidad de vida local.

CAPÍTULO III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DIAGNÓSTICO PREVIO.

SECCION I. ANÁLISIS TERRITORIAL.

1. Encuadre regional y comarcal. Municipios colindantes.

El municipio de Loeches se encuentra en la Comunidad de Madrid y al este de la capital, de la que le separan 30,2 km. Le rodean los siguientes municipios: San Fernando de Henares al norte, Torres de la Alameda al este, Campo Real y Arganda del Rey al sur y Mejorada del Campo y Velilla de San Antón al oeste.

El Instituto de Estadística de Comunidad de Madrid sitúa a Loeches en la Comarca sudeste de la Comunidad, formada por los municipios de Ambite, Anchuelo, Belmonte de Tajo, Brea de Tajo, Campo Real, Carabaña, Colmenar de Oreja, Corpa, Chinchón, Estremera, Fuentidueña de Tajo, Loeches, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda de las Fuentes, Orusco, Perales de Tajuña, Pezuela de las Torres, Pozuelo del Rey, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Tielmes, Titulcia, Torres de la Alameda, Valdaracete, Valdelaguna, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Villaconejos, Villalbilla, Villamanrique de Tajo, Villar del Olmo y Villarejo de Salvanés.

Loeches se encuentra en un cruce de caminos y entre tres grandes núcleos urbanos: Arganda del Rey, Coslada y Alcalá de Henares, que forman un triángulo en cuyo centro está nuestro municipio. La dependencia de ciertos equipamientos de rango superior (hospitalario, judicial, universitario) está relacionada con estos tres municipios, pero también con algún otro, como es el caso de Torrejón de Ardoz para atención a la enseñanza Secundaria no obligatoria o Campo Real para urgencias de atención primaria.

Loeches pertenece a varias de comarcas funcionales entre las que podemos citar:

- **Partido Judicial:** Arganda del Rey (Partido Judicial nº 14 de Madrid): Ambite, Arganda del Rey, Brea de Tajo, Campo Real, Carabaña, Estremera, Fuentidueña, Loeches, Morata de Tajuña, Nuevo Baztán, Olmeda, Orusco, Perales de Tajuña, Pozuelo del Rey, Rivas-Vaciamadrid, Tielmes, Torres de la Alameda, Valderacete, Valdilecha, Villamanrique, Villar del Olmo y Villarejo de Salvanés.
- **Zona Básica de Salud:** Campo Real formada por los municipios de Olmeda de las Fuentes. Ambite, Villar del Olmo, Valdilecha, Campo Real, Loeches, Pozuelo del Rey y Nuevo Baztán.
- **Mancomunidad Intermunicipal de Servicios Sociales del este de Madrid:** Ambite, Campo Real, Loeches, Olmeda de la Fuente, Pozuelo del Rey y Villar del Olmo.

SECCION II. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.

ANÁLISIS TERRITORIAL. DEMOGRAFÍA. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

1 Introducción

En el presente estudio se realiza un análisis de la población de Loeches teniendo como referencia la Comunidad de Madrid y los municipios que constituyen el sudeste de la región. Datos obtenidos del Instituto de Estadística de Comunidad de Madrid.

El contenido de este trabajo es la evolución de la población en los últimos años y las causas de esa evolución, es decir, el comportamiento de los saldos vegetativo y migratorio. También la distribución de la población en el territorio. Por último, se analizarán las características socio demográficas de los habitantes de Loeches: estructura por edad y sexo, nivel de estudios, tamaño de los hogares y relación con la actividad económica.

Las fuentes de información son los Censos de Población y Viviendas, siendo el último publicado el de 2011 a 1 de Noviembre (la información sobre el Censo de 2021 no estará disponible hasta 2023 o 2024); los Padrones Municipales de Habitantes, siendo el último el de 2021 (a 1 de Enero) y, por último, el Movimiento Nacional de la Población, de donde proceden los datos sobre nacimientos y defunciones, todos ellos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

2 Evolución de la población

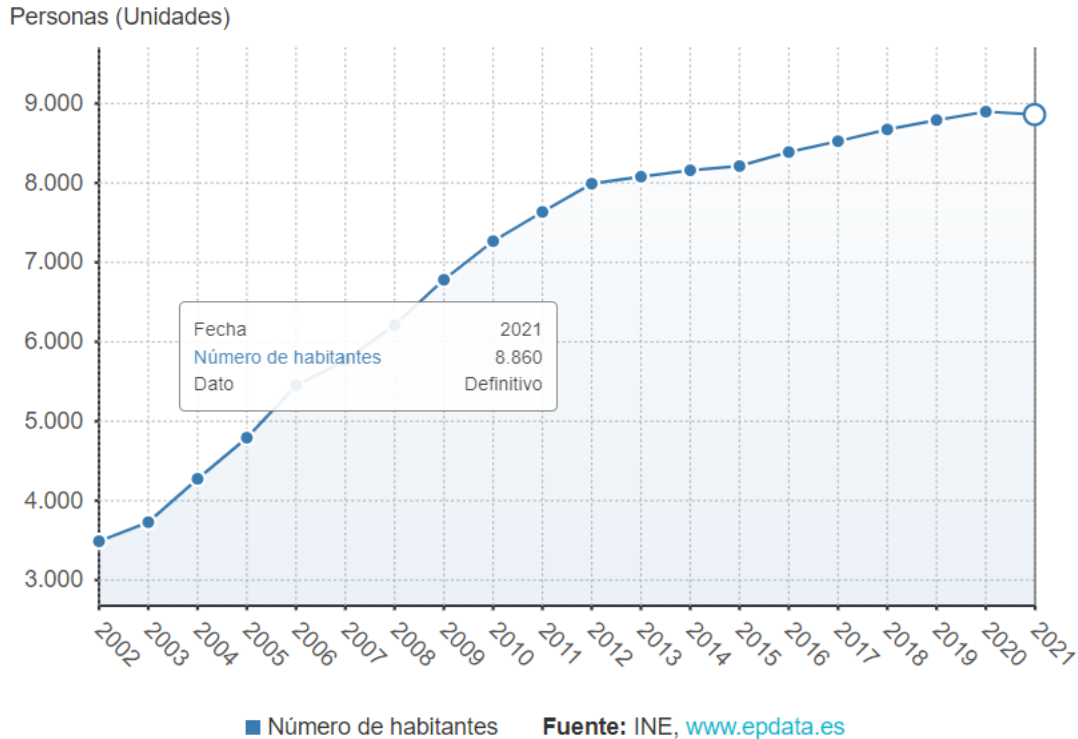
Solo una pincelada histórica, Loeches comienza el siglo XX con 946 habitantes y ha mediado del mismo tiene la misma población (948 personas). Su desarrollo se produce en la nueva centuria, en 2001 cuenta con 3.176 habitantes y 8.860 en 2021, casi tres veces más que la población de veinte años antes.

Este gran crecimiento demográfico se debe a varios factores, por una parte, a la buena ubicación del municipio entre las carreteras M-208 y M-300 y entre tres grandes núcleos urbanos: Arganda del Rey, Coslada y Alcalá de Henares, que forman un triángulo en cuyo centro esta nuestro municipio y que entre los tres suman 334.000 habitantes.

También su cercanía a la capital y el situarse próximo al Corredor del Henares, uno de los centros industriales más importantes de la región. Además, en Loeches han surgido en las dos últimas décadas cinco polígonos industriales (Gestesa, Prado Concejil, El Caballo, el Crucero y El Corzo), al norte del casco urbano y entre las carreteras a Alcalá de Henares (M-300) y a Torrejón de Ardoz (M-206), con la creación de un importante número de puestos de trabajo, lo que supone un elemento de atracción de población. Loeches ha pasado de ser un municipio agrícola, con un cierto número de habitantes que iba a trabajar a la industria del Corredor del Henares, a ser un polo de atracción de mano de obra industrial.

Tampoco es ajena a esta evolución el tipo de hábitat que consagra su planeamiento urbanístico, con una dedicación mayoritaria a la vivienda unifamiliar y un menor precio que en Madrid o en los grandes municipios próximos. Al mismo tiempo Loeches se ha dotado de un equipamiento comunitario de calidad que ofrecer a su nueva población.

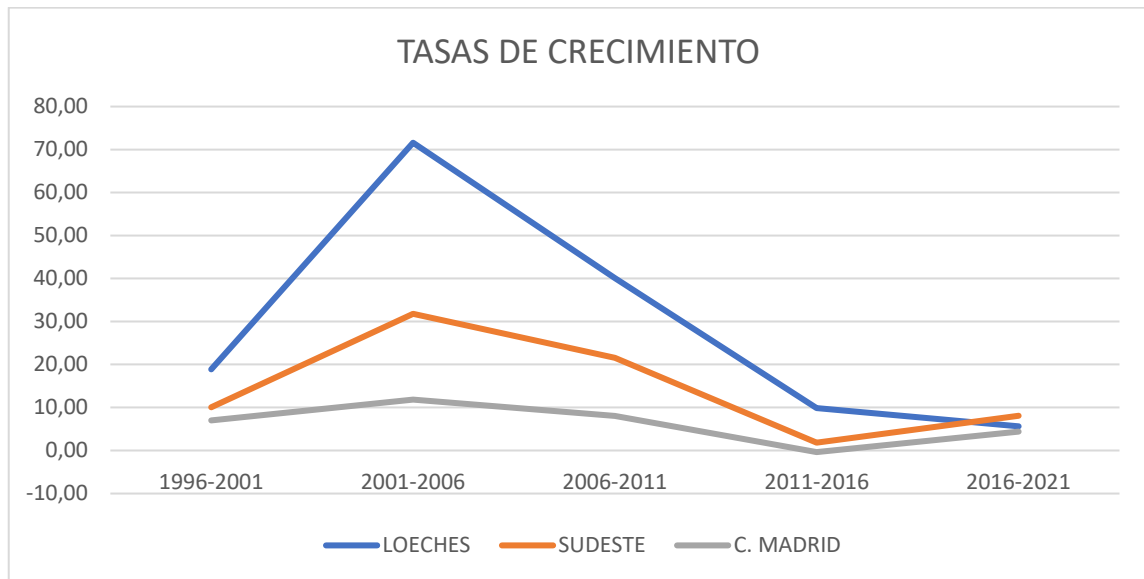
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOECHES 2002-2021



En 1996 se inaugura el Padrón Continuo de Población, desde ese momento hasta 2021 Loeches experimenta crecimientos demográficos superiores a los municipios del sudeste de la Comunidad y muy superiores a los valores medios de la región madrileña. Su peso o presencia ha crecido con respecto a esos dos ámbitos, con respecto a la comarca ha pasado del 4,7% de su población al 8% entre 1996 y 2021, con respecto a la región del 0,05% al 0,13%.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOECHES, SUDESTE DE LA COMUNIDAD Y COMUNIDAD DE MADRID. TASAS DE CERECIMIENTO 1996-2021

AÑO	LOECHES	TC %	SUDESTE	TC %	C. MADRID	TC %
1996	2.672		57.237		5.022.289	
2001	3.176	18,86	62.983	10,04	5.372.433	6,97
2006	5.450	71,60	83.014	31,80	6.008.183	11,83
2011	7.635	40,09	100.900	21,55	6.489.680	8,01
2016	8.388	9,86	102.762	1,85	6.466.996	-0,35
2021	8.860	5,63	111.048	8,06	6.751.251	4,40



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

El máximo crecimiento de la población del municipio se produce en la primera década del siglo con gente que viene, sobre todo, de Torrejón de Ardoz y Coslada. Luego sigue creciendo, pero con tasas más reducidas y entre 2016 y 2021 el aumento es “solo” del 5,63% (compárese con el 71,6% del quinquenio 2001-2006), siendo superado por el 8,06% de sudeste, lo que indica que hay municipios de esta comarca que en esos años han tenido mayores crecimientos. Como luego tendremos ocasión de ver, en la segunda década del siglo el aumento de población del municipio se debe en mayor medida al crecimiento vegetativo que al saldo migratorio, es decir, se ha reducido la llegada de nuevos residentes con respecto a la década anterior.

¿Cuáles han podido ser las causas para la menor llegada de nuevos habitantes? No parece que sea la falta de suelo residencial, en el planeamiento vigente hay suelo suficiente que aún no se ha desarrollado por completo; sin embargo, se ha producido un parón en la construcción de viviendas (entre 2016 y 2020 solo ha habido 34 transacciones de vivienda nueva). Es posible que los precios del suelo residencial se hayan homologado con los de municipios de su entorno. ¿Agotamiento del suelo para actividades productivas? Esa podría ser otra causa en el sentido de no generar empleo que atraiga nuevos habitantes. No es ajeno al comportamiento demográfico reciente de Loeches –como, por lo demás, al resto de municipios de la región-, la llegada de inmigrantes extranjeros que empieza a observarse a finales del siglo pasado.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA DE LOECHES 2011-2021

AÑO	TOTAL	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS	EXT/TOTAL
2011	7.635	6.626	1.009	13,2
2016	8.388	7.520	868	10,3
2021	8.860	7.950	910	10,3

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años, INE y elaboración propia datosmacro.com

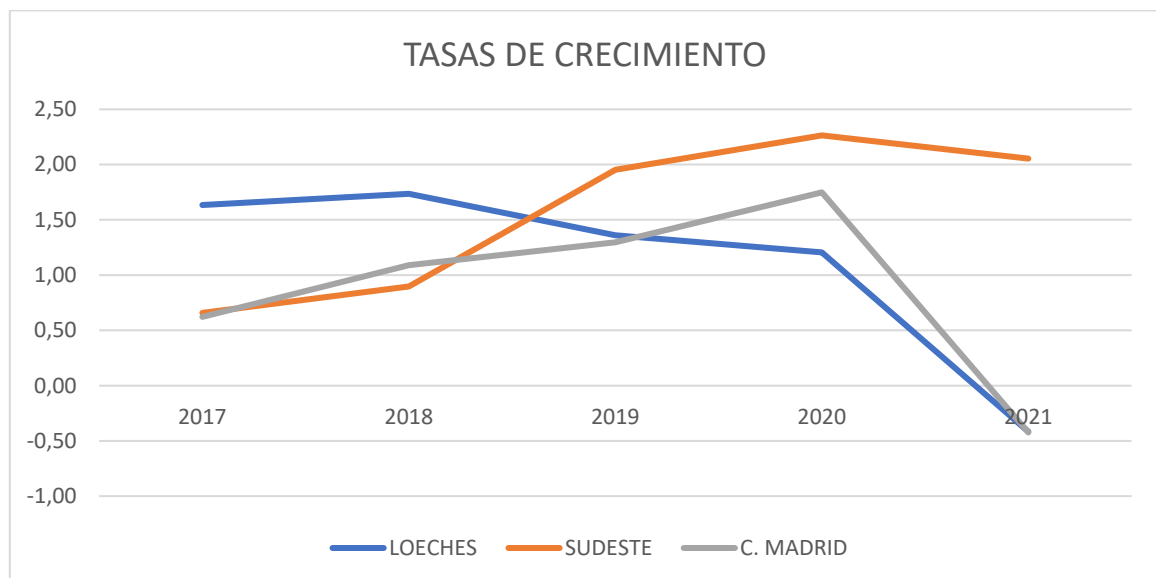
En 2011 los extranjeros residentes en el municipio representan el 13,2% de los habitantes de Loeches; con la crisis económica de 2008 ese número se reduce hasta el 10,3%: son inmigrantes que vuelven a sus pausas, cambian de residencia o se nacionalizan como españoles. La mejora de la economía de los últimos años ha hecho que este colectivo se

incremente ligeramente entre 2016 y 2021, pero su evolución solo puede tener una influencia relativa en el menor crecimiento de los últimos años.

Veamos ahora con mayor detenimiento el comportamiento de la población entre 2016 y 2021:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOECHES, SUDESTE DE LA COMUNIDAD Y COMUNIDAD DE MADRID. TASAS DE CRECIMIENTO 2016-2021

AÑO	LOECHES		SUDESTE TC (%)	C. MADRID TC (%)
	Población	TC (%)		
2016	8.388			
2017	8.525	1,63	0,66	0,62
2018	8.673	1,74	0,90	1,09
2019	8.791	1,36	1,95	1,30
2020	8.897	1,21	2,26	1,75
2021	8.860	-0,42	2,05	-0,42



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

En 2016 y 2017 la población de Loeches crece más que el sudeste y la Comunidad de Madrid en su conjunto, en 2018 la tasa de crecimiento de la comarca supera a la del municipio y en 2019 la superan la comarca y la región.

El crecimiento vegetativo (nacimientos menos defunciones) de Loeches es descendente desde 2017, momento en que alcanza la cifra de 81 persona, llegando en 2020 a tan solo 15. Como en ese año el municipio pierde población (37 personas y por primera vez en la serie reciente), la causa es un saldo migratorio negativo de 52 personas.

En 2020 el conjunto de municipios del sudeste tiene un crecimiento vegetativo también negativo (aunque muy escaso), y sin embargo su población crece porque recibe nuevos residentes en ese año.

Es posible que el comportamiento negativo de la población de Loeches en el año 2020 sea un efecto de pandemia del Covid 19: aumento de la mortalidad y un crecimiento vegetativo escaso, mientras que las migraciones se reducen. Un año es poco para saber si se está creando una tendencia, pero no deja de ser un aviso, sobre todo por el comportamiento negativo de las migraciones, que han sido históricamente el motor de la demografía de Loeches.

COMPORTAMIENTO DE LAS ESTADÍSTICAS VITALES: NATALIDAD Y MORTALIDAD

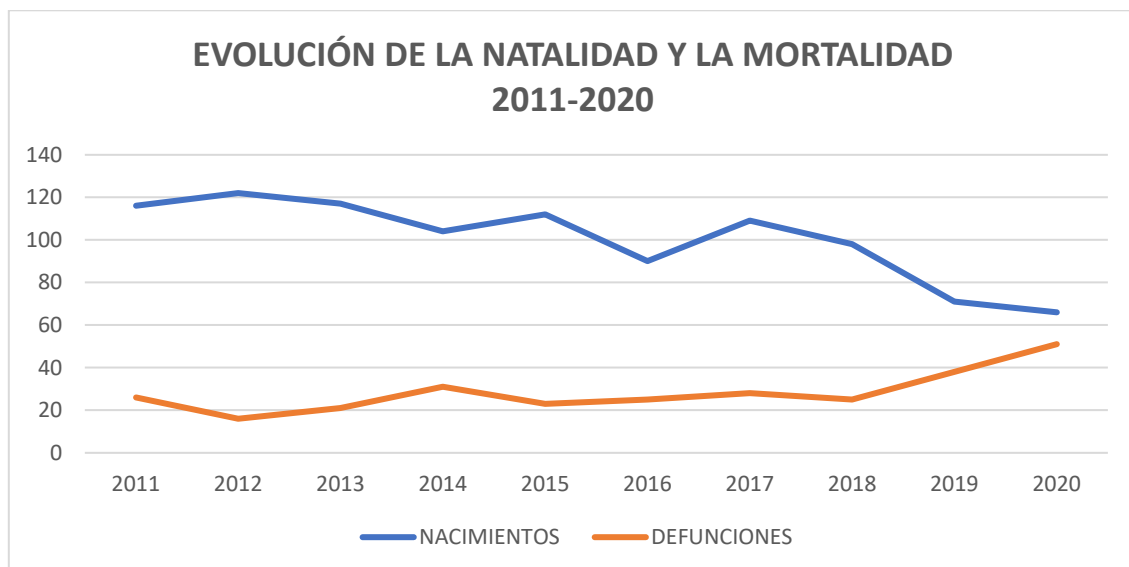
En los quinquenios 2011-2015 y 2016-2020 la evolución de la natalidad, la mortalidad y el crecimiento vegetativo de residentes en el municipio ha sido la siguiente:

Evolución de la natalidad, la mortalidad y el crecimiento vegetativo 2011-2020

PERIODO	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO VEGETATIVO
2011-2015	571	117	454
2016-2020	434	167	267

Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

La natalidad desciende en Loeches de 116 nacimientos en 2011 a 66 en 2020, con una reducción de la tasa bruta de natalidad de 15,2 nacimientos por cada mil personas a 7,4. Son diversas las causas: la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, el aumento de la edad en que se tiene el primer hijo y la situación económica de esos años (retraso de la natalidad), están entre las más importantes.



Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

La mortalidad crece como también lo hace la esperanza de vida, pero y por eso mismo cada vez hay más población mayor expuesta al fenómeno de la mortalidad. Si en 2011 la tasa de mortalidad de Loeches era de 3,4 defunciones por cada mil personas en 2020 sube a 5,7. Como resultado, el crecimiento vegetativo es cada vez más escaso reduciéndose algo más del 40% en esos dos quinquenios.

3.Comportamiento de los saldos migratorios

3.1 Volumen del saldo migratorio.

En el período 1996-2011 el crecimiento de la población de Loeches se debe a la llegada de inmigrantes, la mayoría españoles, pero también algunos extranjeros, que proceden, sobre todo, de Torrejón de Ardoz y, en menor medida, de Coslada. En la última década las cosas han cambiado. Si aplicamos la *ecuación compensadora* (el aumento de población se debe a la suma del crecimiento vegetativo y el saldo migratorio) obtenemos el siguiente resultado:

COMPORTAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL CRECIMIENTO
DE LA POBLACIÓN. 2011-2021

PERIODO	INCREMENTO DE LA POBLACIÓN	CRECIMIENTO VEGETATIVO	SALDO MIGRATORIO
2011-2016	753	454	299
2016-2021	472	267	205

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes y Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

Entre 2011 y 2016 el saldo migratorio solo supuso el 39,7% del aumento de la población y en el quinquenio siguiente el 43,4%, el resto está a cargo del crecimiento vegetativo. Es decir, las migraciones han dejado de ser el factor fundamental para el crecimiento demográfico de Loeches.

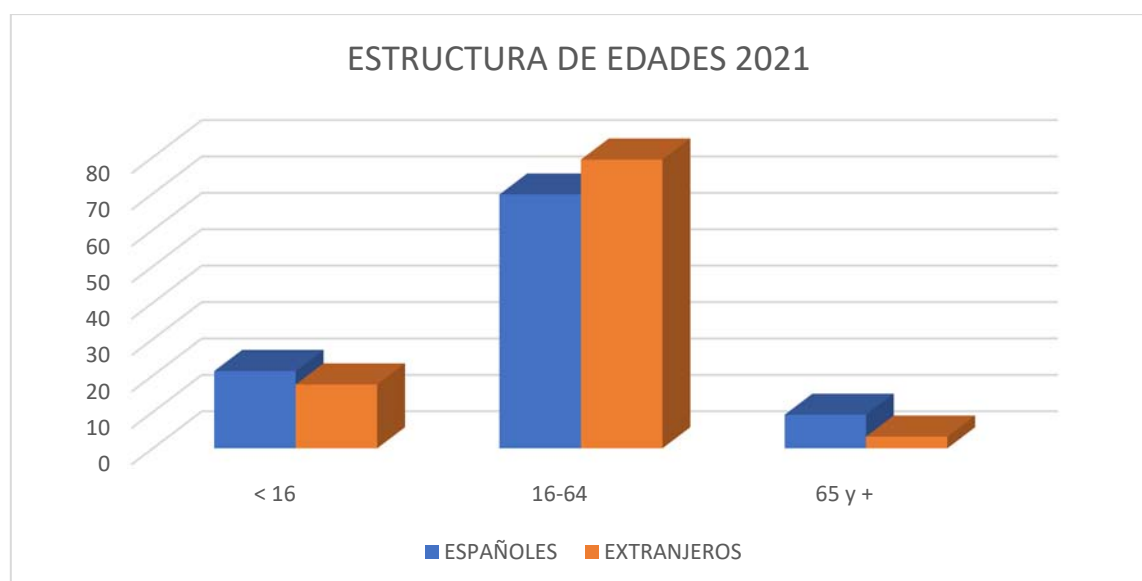
3.2 Composición de las migraciones.

Los extranjeros de Loeches siempre han sido menos, en valor porcentual, que los de la región: en 2011 en la Comunidad de Madrid había un 14,1% de extranjeros valor que asciende al 16,5% en 2021, mientras que en Loeches era el 10,3% en ese último año.

Aunque la mayoría de la población del municipio son españoles parece interesantes dedicarle alguna atención al colectivo extranjero por su influencia no solo en el volumen de la población sino, también, en alguna de sus características, sobre todo en la estructura de edad y sexo.

ESTRUCTURA DE EDADES DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA Y EXTRANJERA DE LOECHES.
2021 (%)

EDADES (años)	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
< 16	21,2	17,5
16-64	69,7	79,3
65 y +	9,2	3,2
TOTALES	100,0	100,0



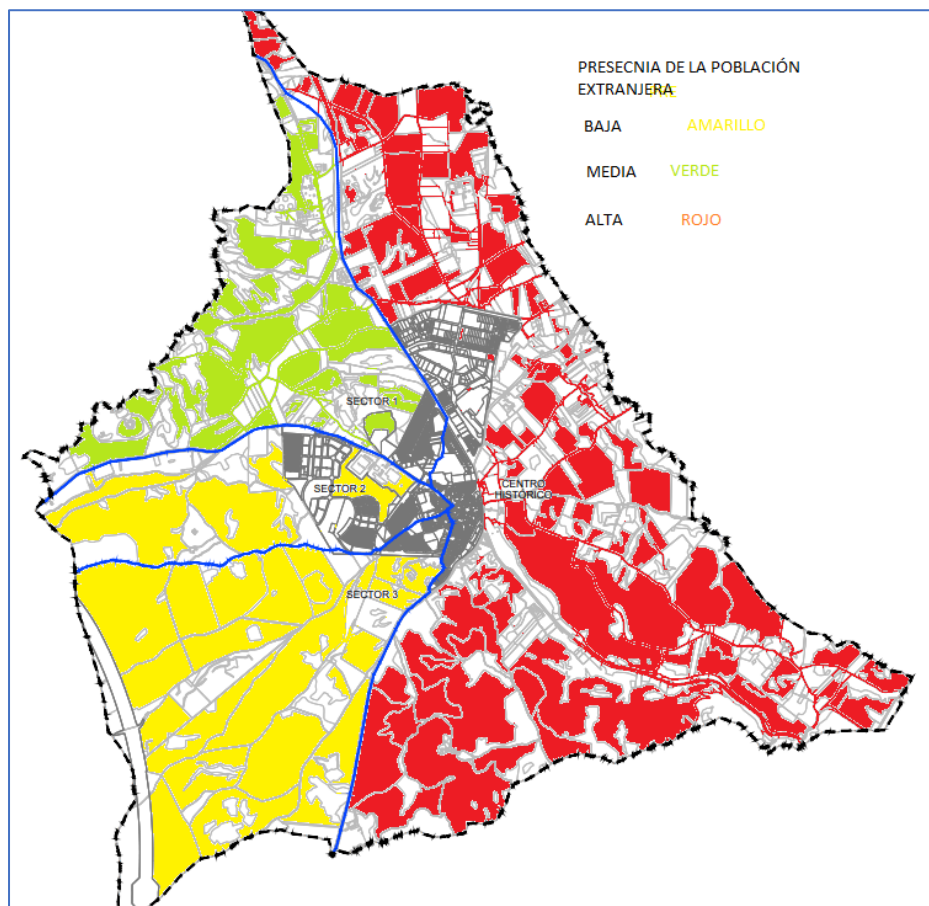
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021; INE y elaboración propia

La mayoría de la población extranjera se concentra en las edades laborales en una proporción mayor a la población española, cuenta con una proporción menor de niños y adolescentes y muy inferior en el caso de las personas mayores. El resultado es una estructura de edades más joven que la que tiene la población española.

Como luego tendremos ocasión de ver, la población de Loeches es muy joven si la comparamos con la de la Comunidad de Madrid o la de España. Sin embargo, la menor llegada de nuevos residentes en los últimos años, generalmente gente joven que viene a formar su familia en el municipio, está haciendo que la estructura de edades comience a envejecer. De no haberse producido el aporte del colectivo de extranjeros ese envejecimiento habría sido más rápido.

En cuanto a la relación numérica entre los sexos la diferencia es muy notable, en 2021 había 103,2 hombres por cada cien mujeres entre la población española y tan solo 86,1 entre los extranjeros. Parece que los hombres extranjeros han dejado el municipio en mayor número que las mujeres, posiblemente por el tipo de empleo en que se ocupan: construcción y, en menor medida, en la industria, en el primer caso, y servicios en el segundo (servicio doméstico, cuidadoras y restauración), en los que ha repercutido de manera distinta la crisis económica de la pasada década.

Los países de donde procede la mayoría de los extranjeros son Rumania (332 personas), Marruecos (128), Colombia (60) y China (34), representando estos orígenes el 61% de todos los extranjeros que viven en el municipio. Su reparto en el casco urbano de Loeches presenta diferencias a nivel de zonas homogéneas, como se puede ver en Plano siguiente:



La mayoría de los extranjeros (51% del colectivo) vive en el centro histórico de la población, por lo general en casas alquiladas; un 18% en el Sector 1 y el otro 31% en los Sectores 2 y 3.

4 Distribución de la población en el territorio

4.1 Densidad de población

La superficie del término municipal de Loeches es de 44,06 km², similar al tamaño medio de los municipios madrileños: 44,9 km².

En 2021 la densidad es de 201 habitantes por kilómetros cuadrado, muy inferior a la densidad media de la región: 839,1 habitantes, en la que tiene mucho peso el valor de la capital (5.456,3 Hab/km²).

4.2 Entidades de Población

El INE define entidad singular, núcleo de población y diseminado de la siguiente manera:

Entidad singular: Es cualquier área habitable del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión.

Núcleo de población: Es un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto.

Diseminado: Las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo de población se consideran en diseminado.

La evolución de la población de las entidades singulares de Loeches en la pasada década ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LAS ENTIDADES DE LOECHES 2011-2021

ENTIDADES	2011	2021
LOECHES	7.635	8.860
LOECHES	7.391	8.305
Colegio Monfort	14	23
Loeches	7.367	8.279
Diseminado	10	3
CANTOS AZULES	9	14
Diseminado	9	14
LA FONTADELA	0	5
Diseminado	0	5
VALDEMERA	93	46
Diseminado	93	46
VALDUCAR Y VALDEGATOS	10	8
Diseminado	10	8
PRADO CONCEJIL	132	482
Prado Concejil	132	482

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2011 y 2021; INE

Con la excepción de las entidades de Valdemera y Valducar y Valdelagos el resto ven crecer su población y muy especialmente Prado Concejil, que en la pasada década se incrementa

entre dos y tres veces. En algún caso –por ejemplo, La Fontadela o Valducar y Valdegatos– se trata de casas rurales en las que pueden vivir una o dos familias.

No se han tenido en cuenta las entidades de El Monte y Valdecastellanos sin población en 2021 pero que pueden tenerla en el futuro. Como en el caso anterior se trata de casas rurales que pueden llegar a estar habitadas de nuevo en algún momento.

Fuera del núcleo de Loeches en 2011 vive el 3,5% de los habitantes del municipio, proporción que ascienden al 6,6% en 2021, sobre todo por el aumento de la entidad Prado Concejil. Se ha producido, por tanto, una cierta dispersión de la población en el territorio.

4.3 El seccionado censal y la formación de zonas homogéneas

La sección censal es la división administrativa territorial por debajo del distrito y del barrio municipal en la que se apoya la organización de dos importantes registros poblacionales, como son el Padrón Municipal de Habitantes y el Censo Electoral. Constituye una agrupación vecinal a partir de viviendas de un entorno próximo de la misma manzana o de manzanas cercanas. Por suma de secciones censales llegamos a la formación de barrios funcionales o zonas homogéneas.

Loeches está constituido como distrito único que se dividía, hasta 2018, en 3 secciones censales. El aumento de población (una sección no debe de contar con menos de 500 electores ni más de 2.000) ha hecho que alguna de estas secciones se divida dando paso a las 5 con que cuenta en la actualidad.

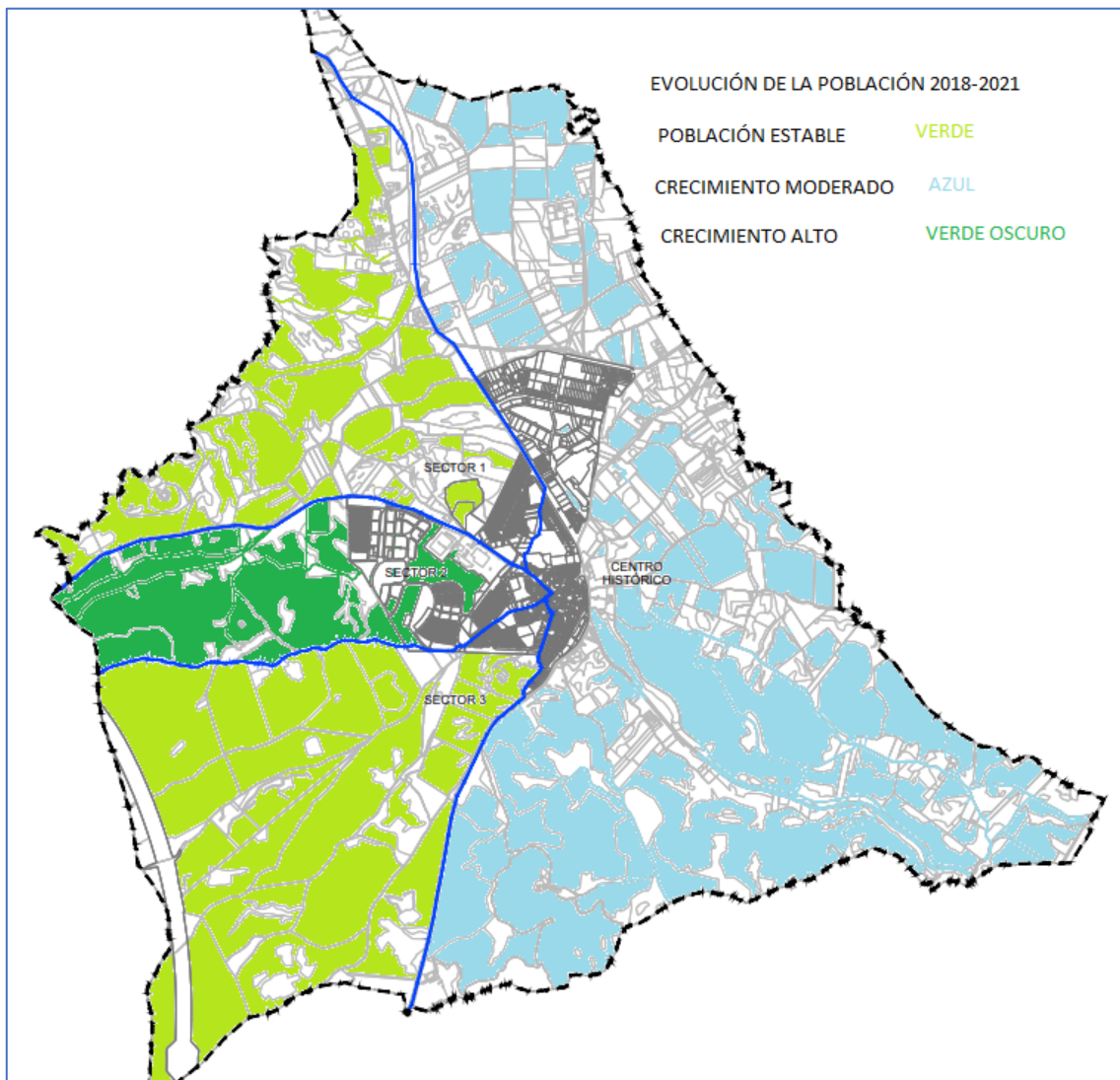
La suma de las secciones 1 y 2 da lugar al Centro Histórico, la sección 4 es el Sector 1 del planeamiento urbano del municipio, la sección 5 el Sector 2 y la sección 3 el Sector 3. La evolución de la población del municipio por zonas homogéneas, entre 2018 y 2021, ha sido la siguiente.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOECHES POR ZONAS HOMOGENEAS E INCREMENTO.
2018-2021

ZONAS	POBLACIÓN		INCREMENTO
	2018	2021	%
Centro Histórico	3.746	3.779	0,9
Sector 1	1.436	1.433	-0,2
Sector 2	1.607	1.612	0,3
Sector 3	1.884	2.036	8,1
TOTAL	8.673	8.860	2,2

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2018 y 2021; INE y elaboración propia

La población crece muy poco en esos años (187 personas) pero se distribuye de manera desigual en el casco urbano:



En el caso de los Sectores 1 y 3 hay que hablar de estabilidad, su población apenas varía; la zona con mayor crecimiento es el Sector 2, que representa el 81% del aumento de población del municipio en esos años.

En 2021 el mayor número de habitantes vive en el Centro Histórico (42,7%), seguida del Sector 3 (23%). Los Sectores 1 y 2 cuentan con un número de habitantes similar que representan el 34,4% de los del municipio.

5 Características de la población de Loeches.

En un momento cualquiera en un stock poblacional conviven, aproximadamente, 100 generaciones anuales. En cada generación es posible distinguir subpoblaciones con arreglo a diversos criterios cualitativos: edad, sexo, nivel de estudios o tipología de hogares, por ejemplo. Cuando se analiza un stock poblacional estudiando su composición interna respecto a alguna de las variables anteriores hablamos de estructura de la población.

Se va a comenzar el estudio sociodemográfico de la población de Loeches con la variable edad por dos motivos:

- a. Es importante para la descripción y análisis de las otras variables porque las recorre transversalmente.
- b. Es prioritario analizar la repercusión de su evolución en el conjunto de las políticas educativas, laborales, de protección social o de gasto público.

La información más reciente sobre las características de la población del municipio procede del Padrón Municipal de Habitantes de 2021, que aporta la estructura por edad y sexo. Para el resto de las variables –nivel de estudio, tipología de los hogares y relación de la población con la actividad económica- hay que ir a los Censos de Población y Viviendas, siendo el más reciente, como ya hemos dicho, el confeccionado a 1 de Noviembre de 2011. En el caso del Censo de 2021 se ha realizado el trabajo de campo en el último trimestre de ese año, pero la información estadística no estará disponible, seguramente, hasta 2023 o 2024.

5.1 Estructura por edad y sexo de la población.

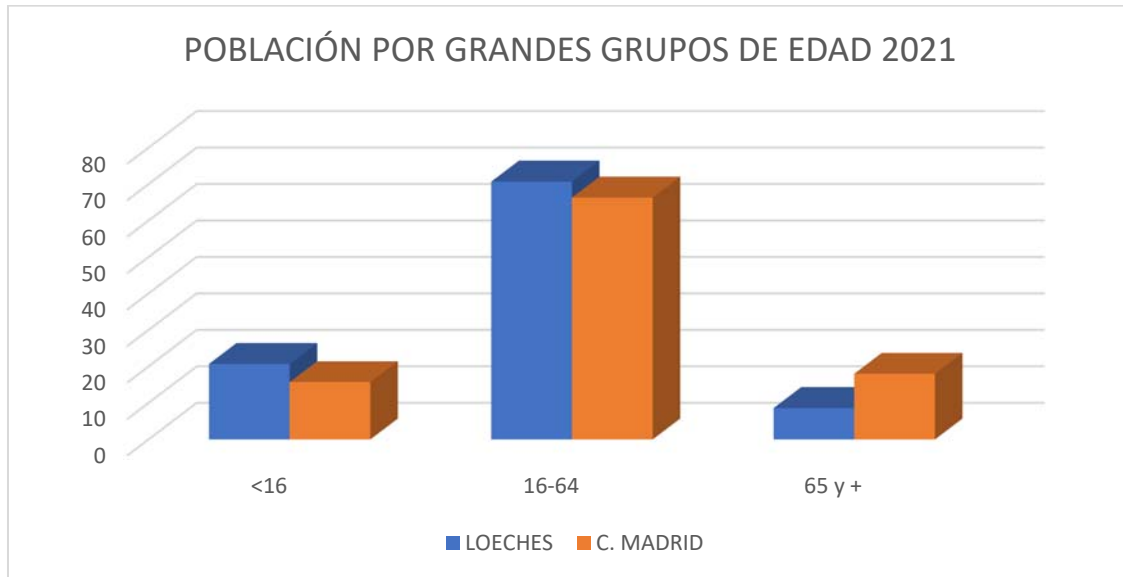
5.1.1 Características de la población del municipio.

Las repercusiones más importantes que los cambios demográficos experimentados por el país han tenido sobre la estructura de edades de la población española han sido las siguientes: 1. La caída de la fecundidad ha traído consigo una fuerte disminución del número de nacimientos, reduciendo la base de la pirámide de edades; 2. La llegada a las edades adultas de cohortes muy crecidas por los nacidos en el *baby boom* de los años 60 y 70 y, más recientemente, por la inmigración extranjera, hace aumentar el número de personas en edad laboral, dando la forma de rombo a la pirámide; 3. El aumento de la esperanza de vida se refleja en el incremento de población que ha superado los 64 años. El resultado de estos cambios es un fuerte envejecimiento de la población española, por ello en el año 2021 hay más personas que han superado los 64 años (19,65%) que personas con menos de 16 (15,16%).

Si comenzamos el análisis de la estructura de edades de Loeches por grandes grupos de edad se observa un moderado envejecimiento de su población en los últimos años:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOECHES POR GRANDES GRUPOS DE EDAD
2016-2021 Y COMUNIDAD DE MADRID 2021 (%)

GRUPOS DE EDAD (años)	LOECHES		C. DE MADRID
	2016	2021	2021
<16	22,9	20,7	15,7
16-64	69,5	70,7	66,3
65 y +	7,6	8,6	18,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2016-2021; INE y elaboración propia

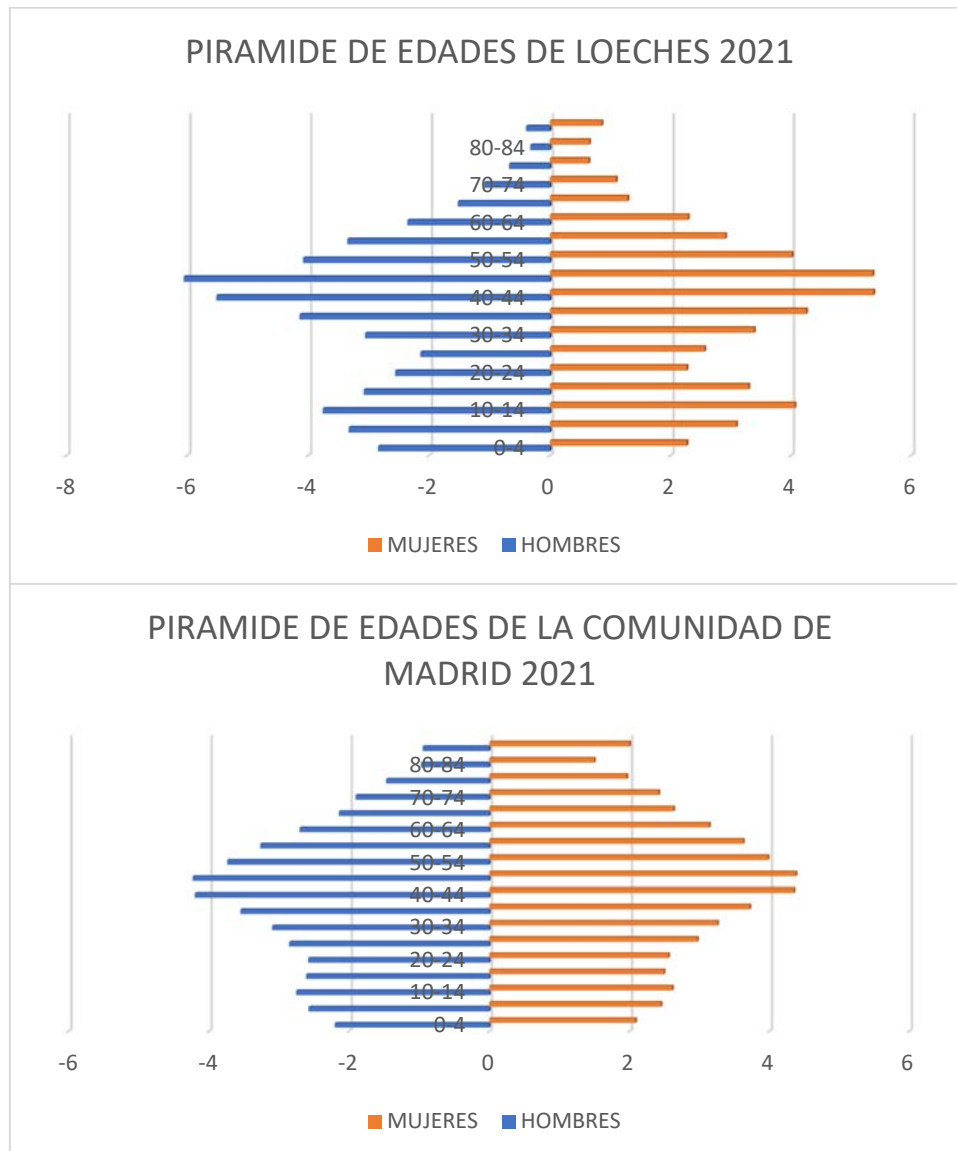
Entre 2016 y 2021 desciende dos puntos la proporción de niños y adolescentes, crece en un punto la de adultos y en la misma proporción la de personas mayores, cambios mínimos.

En 2021 la estructura de edades de la población de Loeches es bastante más joven que la de la región madrileña, cuenta con una población mucho más alta de niños y adolescentes, una proporción también mayor de adultos y menos de la mitad, en valor relativo, de personas mayores. También es más joven que la población del sudeste de la Comunidad, en este caso la proporción de niños y adolescentes era tan solo del 16,60% de su población y el de personas mayores del 14,87%.

En el municipio la población de niños y adolescentes es tres veces mayor que la de personas que han superado los 64 años; en la Comunidad de Madrid, como en España, hace tiempo que las personas mayores son más numerosas que los niños y adolescentes.

Ese moderado envejecimiento de la población de nuestro municipio se observa en el aumento de su edad media: de 33,9 años en 2011 a 36,7 en 2019 (“Atlas de distribución de renta de los hogares”, INE). Sin embargo, sigue siendo una población joven si la comparamos con la población española (43,6 años) y la madrileña (42,35 años).

Vamos a conocer ahora la estructura de edades de Loeches (Cuadro 5.1.1) y la Comunidad de Madrid en 2021 por cohortes quinquenales, representadas en forma de pirámide de edades:



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021, INE y elaboración propia

Si aplicamos una batería de indicadores a la estructura de edades de Loeches podemos comparar con los valores de la Comunidad de Madrid y España:

INDICADORES DE LA ESTRUCTURA DE EDADES DE LOECHES, COMUNIDAD DE MADRID Y ESPAÑA 2020 (%)

INDICADORES (edades)	LOECHES	C. MADRID	ESPAÑA
Tendencia (0-4/5-9)	81,36	88,49	85,22
Renovación pob. activa (20-29/55-64)	93,53	88,26	78,77
Longevidad (75 y +/65 y +)	44,23	49,28	49,70
Dependencia ((0-14)+(65 y +)/(15-64)	41,16	51,10	53,51

Fuente: Fichas Municipales Caja España 2021

La base de la pirámide, los niños de 0 a 4 años son menos que el grupo siguiente (5-9 años), y ese fenómeno se produce de manera más acusada en Loeches que en la región madrileña o el país, aunque la diferencia no sea grande.

La renovación del stock de población en edad laboral ya no es posible, entran en el mercado de trabajo menos jóvenes de 20-29 años que la población (55-64 años) que sale del mismo. Es un fenómeno común a las tres instancias de comparación, pero en Loeches es más reciente y menos intenso.

Si se relaciona la población mayor a 75 años con la mayor de 65 Loeches presenta mejores resultados por su estructura de edad más joven. Y también, por el mismo motivo, la dependencia de los dos grupos inactivos del que está en edad laboral es bastante menor en el municipio.

Vamos a analizar con mayor detenimiento los grupos de edad a los que ya nos hemos referido en párrafos anteriores: los niños y adolescentes, los adultos en edad de trabajar y la población mayor.

Población joven.

En 2021 el 20,7% de la población del municipio tiene menos de 16 años. Se ha reducido dos puntos desde 2016 pero sigue siendo una proporción muy alta si se la compara con la media de los municipios de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, si vamos a la base de la pirámide de edades, observamos que hay menos niños de 0-4 años que los de 5-9 y estos, a su vez, son menos que los de 10-14. En 2016 había 554 niños de 0-4 años y en 2021 hay 453; por su parte los de 5 a 9 se han reducido de 706 a 569.

Las entradas en la base de la pirámide son cada vez menores lo que supone, también, un envejecimiento de la estructura de edades al disminuir el recambio generacional. Con relación a las demandas dotacionales ha descendido la matrícula en la Educación Infantil de Primer y Segundo Ciclo y en la Primaria. De seguir reduciéndose la base de la pirámide este efecto llegara pronto a las edades de la enseñanza Secundaria, con la consiguiente disminución de matrículas en ese nivel.

Población laboral

Como hemos dicho, envejece la población en edad activa, son menos los que entran en el mercado de trabajo (20-29 años) que los que salen (55-64 años). Es un fenómeno reciente, en 2016 la relación era de 124,4% y se ha reducido a 93,5 % en 2021.

Población mayor

Entre 2016 y 2021 la población de 65 años y más edad se ha incrementado de 634 a 758 y la de 75 años y más edad de 306 a 315. Se trata de una población con unas necesidades específicas en cuanto a dotaciones de Bienestar Social cuya demanda se irá incrementando con el paso de los años.

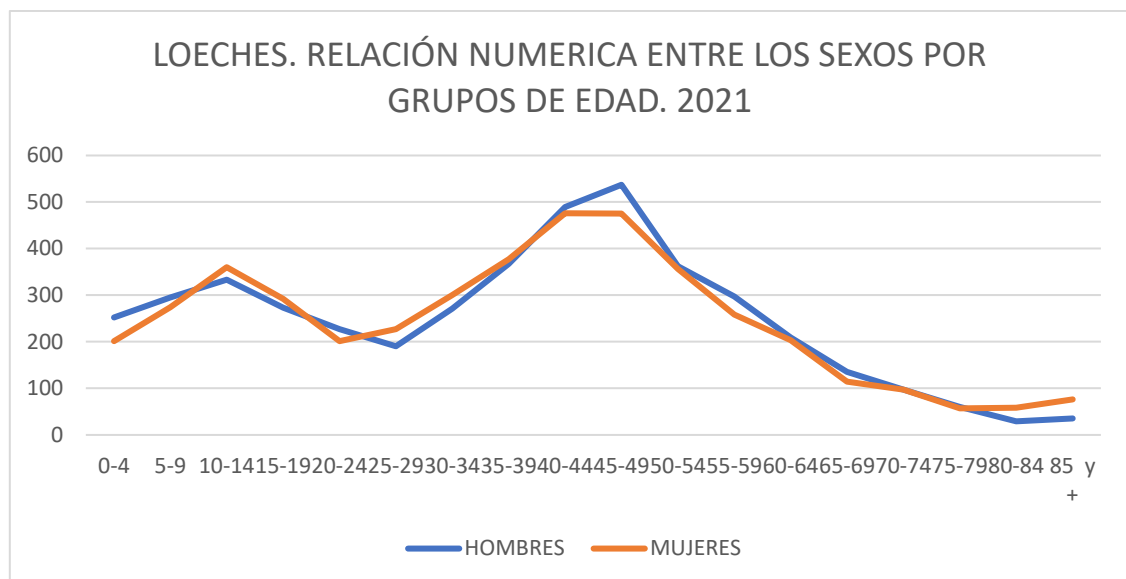
Relación numérica entre los sexos

La sex ratio (hombres por cada 100 mujeres) de la población de Loeches es bastante atípica; con la excepción de 2001, año en que había más mujeres que hombres (99,6 hombres), en años posteriores es mayor el número de hombres. En 2021 la sex ratio era de 101,3 cuando en la Comunidad de Madrid había 91,7 hombres por cada 100 mujeres y 96,1 en España.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021, INE y elaboración propia

Teniendo en cuenta la mayor esperanza de vida de las mujeres este echo solo se puede deber a un saldo inmigratorio neto en el que la presencia masculina ha sido mayor, posiblemente por el peso que sigue teniendo la industria y la construcción en el empleo del municipio, empleo que suele ser masculino en una proporción importante.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, 2021; INE y elaboración propia

En buena parte de las edades laborales de la población (a partir de los 40 años) hay más hombres que mujeres. Por el contrario, en la cumbre de la pirámide de edades (a partir de los 80 años) es donde se observa la mayor esperanza de vida de las mujeres al superar estas el número de hombres. Sin embargo, esa diferencia es muy tardía en Loeches, en la población española empieza a haber más mujeres que hombres a partir del grupo de edad 50-54 años y en la madrileña aún antes, en el grupo 25-29 años.

5.1.2 Característica de la población de las zonas homogéneas

La estructura de edades de la población de las zonas homogéneas, por grandes grupos de edad, se ha reflejado en el siguiente Cuadro para 2021:

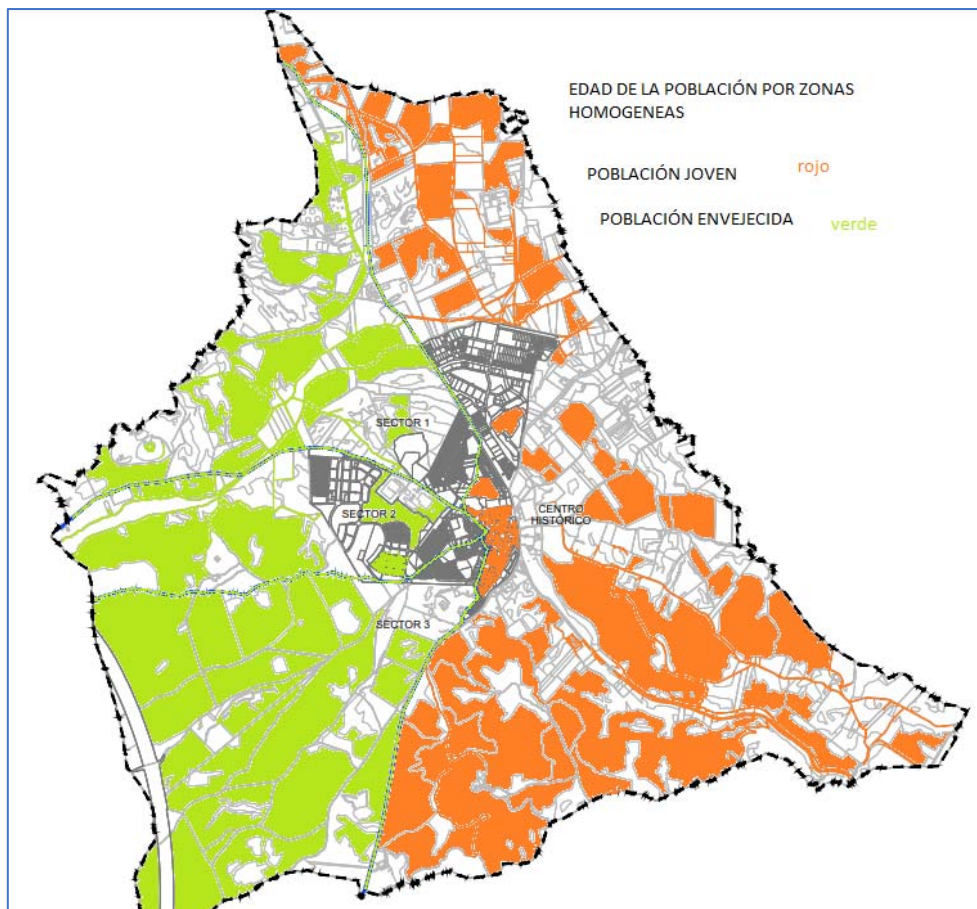
ESTRUCTURA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS DE LOECHES 2021

ZONA	<15 años	65 y más años	TIPO DE ZONA
Centro Histórico	16,2	11,7	ENVEJECIDA
Sector 1	21,9	5,7	JOVEN
Sector 2	22,6	5,4	JOVEN
Sector 3	20,1	7,9	JOVEN
TOTAL	19,4	8,6	-

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021; INE y elaboración propia

Si comparamos los dos grupos de edad de cada zona con los valores medios del municipio nos encontramos con dos posibilidades:

1. La proporción de niños y adolescentes es menor en la zona y mayor la proporción de personas que han superado los 64 años; es el caso del Centro Histórico y de esa zona decimos que su población está envejecida
2. La segunda posibilidad es que la zona cuente con una proporción mayor de niños y adolescentes que el valor del municipio y tenga una proporción menor de personas mayores; de esas zonas decimos que tienen una población joven como ocurre en los Sectores 1, 2 y 3.



Y aún podríamos hacer matices, la zona que tiene una proporción más alta de personas mayores en el Centro Histórico está al norte de la Av. de la Constitución, (13,5% de todos sus habitantes), lo que puede ser un buen indicador de en donde situar un equipamiento para este colectivo.

Entre los Sectores, los que tienen una población más joven son el 1 y el 2 mientras que el 3 tiene también una población joven, pero algo menos que los otros dos. Posiblemente se deba a la antigüedad de estos desarrollos urbanísticos, siendo el 3 en donde se ha construido antes y, por tanto, cuenta con un asentamiento de población más antiguo.

POBLACIÓN DE LOECHES POR GRUPOS DE EDAD. 2021

COHORTES	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
0-4	252	2,84	201	2,27	453	5,11
5-9	295	3,33	274	3,09	569	6,42
10-14	333	3,76	360	4,06	693	7,82
15-19	273	3,08	292	3,30	565	6,38
20-24	227	2,56	201	2,27	428	4,83
25-29	190	2,14	227	2,56	417	4,71
30-34	271	3,06	300	3,39	571	6,44
35-39	367	4,14	377	4,26	744	8,40
40-44	489	5,52	476	5,37	965	10,89
45-49	537	6,06	475	5,36	1.012	11,42
50-54	362	4,09	356	4,02	718	8,10
55-59	297	3,35	258	2,91	555	6,26
60-64	209	2,36	203	2,29	412	4,65
65-69	135	1,52	114	1,29	249	2,81
70-74	97	1,09	97	1,09	194	2,19
75-79	60	0,68	57	0,64	117	1,32
80-84	29	0,33	58	0,65	87	0,98
85 y +	35	0,40	76	0,86	111	1,25
TOTAL	4.458	50,32	4.402	49,68	8.860	100,00

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2021, INE y elaboración propia

5.2 Nivel de estudios de la población

La evolución del nivel de estudios de la población española ha sido muy positiva, en las últimas décadas se ha producido una fuerte reducción del número de personas que no saben leer ni escribir, de las que no tienen estudios (personas que saben leer y escribir, pero fueron menos de 5 años a la escuela) y de las que tienen estudios primarios (personas que fueron a la escuela 5 años o más sin completar el Bachiller Elemental, la EGB o la ESO). Por el contrario, se ha incrementado mucho la población con estudios secundarios y universitarios al generalizarse la secundaria obligatoria hasta los 16 años, y ser cada vez más frecuente que los jóvenes sigan estudiando la secundaria no obligatoria y accedan a la Universidad.

En 2001 (Censos de Población y Viviendas) el 23,3% de los españoles no tenía estudios (en este grupo hemos incluido a los analfabetos, colectivo siempre inferior al anterior), proporción que en 2011 se ha reducido al 10,9%; un 24,8% contaba con estudios primarios (en 2011 eran el 14,9%); otro 40,5% tenía estudios secundarios y esa proporción se ha incrementado al 55% diez años más tarde, y, por último, el 11,4% tenía una titulación universitaria, proporción que en 2011 sube al 19,2%.

La evolución de la población de 10 años y más edad de Loeches según nivel de estudios, entre 2001 y 2011, y su comparación con la Comunidad de Madrid en 2011, se ha recogido en el siguiente Cuadro:

EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y MÁS EDAD DE LOECHES 2001-2011. COMPARACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

NIVEL DE ESTUDIOS	LOECHES		C. MADRID
	2001	2011	2011
Analfabetos+ Sin Estudios	27,1	6,2	7,7
1º Grado	22,9	11,2	11,5
2º Grado	42,9	70,3	53,0
3º Grado	7,1	12,4	27,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

Como en el resto del país, la evolución del nivel de estudios de Loeches ha sido muy positiva en la primera década del siglo, se reduce drásticamente la población sin estudios y con estudios primarios (Primer Grado) del 50% al 17,4%, aumenta la que cuenta con estudios secundarios del 42,9% al 70,3% y también la que tiene estudios universitarios, que pasa del 7,1% al 12,4%. Sin embargo, en este último caso, queda muy lejos del valor medio de la región: 27,9%.

El INE calcula el nivel medio de estudios para 2011 que en Loeches era inferior (2,88) al que tenía la Comunidad de Madrid (3), y en ambos casos estaban por encima del valor medio de España (2,81).

Que Loeches cuente en 2011 con una proporción mucho menor de universitarios que la región hay que buscarla en el hecho de que en la primera década del siglo, con una ocupación muy alta y poco paro, muchos jóvenes del municipio dejaron los estudios al terminar la secundaria obligatoria para ponerse a trabajar.

POBLACIÓN CON LA SECUNDARIA OBLIGATORIA Y NO OBLIGATORIA. LOECHES Y COMUNIDAD DE MADRID. 2011 (%)

NIVEL DE ESTUDIOS	LOECHES	C. MADRID
ESO	55,7	44,6
Bachillerato + FP	44,3	55,4
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Con la crisis económica de 2008, y ante la dificultad de encontrar un empleo, muchos jóvenes han continuado en las aulas después de haber terminado la secundaria no obligatoria, haciendo el Bachillerato o un módulo de Formación Profesional y, también, una carrera universitaria, de manera que la diferencia de 2011 con el valor de la región se habrá reducido, acercándose los valores en Loeches a la media madrileña.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la población que se ha asentado en el municipio es clase trabajadora y clase media, que ha venido a trabajar en los polígonos industriales y en el sector de los servicios; por eso la proporción de población con estudios universitarios seguirá siendo inferior a los valores de la Comunidad, en donde tiene mucho peso la capital y algunos municipios de su Área Metropolitana.

5.3 Características de los hogares.

La familia y el hogar son las estructuras sociales básicas que median entre el individuo y la sociedad. El estudio de su formación y el cambio en su número y composición es una de las piezas básicas para comprender el funcionamiento de nuestra sociedad.

El hogar, desde el punto de vista estadístico, se define como un conjunto de personas que residen en la misma vivienda. La familia es el grupo de personas (dos o más) que residiendo

en la misma vivienda familiar están vinculadas por lazos de parentesco, ya sean consanguíneos o políticos, independientemente de su grado. Las diferencias entre hogar y familia son, por tanto, las siguientes:

1. El hogar puede ser unipersonal mientras que la familia tiene que constar, por lo menos, de dos miembros.
2. Los miembros de un hogar multipersonal no tienen necesariamente que estar emparentados, mientras que los miembros de una familia sí.

El cambio en el número de hogares se debe a dos flujos, la formación de nuevos hogares, generalmente por la formación de nuevas parejas, y la extinción de hogares por muerte de sus miembros o por fusión. Este cambio se mide por el indicador tamaño medio de los hogares.

El tamaño medio de los hogares (personas por hogar o por vivienda principal que, en la práctica, es lo mismo) de nuestro país es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cuatro miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales, muchos de ellos constituidos por personas de edad que viven solas, pero también por solteros emancipados de su familia y por el resultado de una ruptura matrimonial.

La evolución ha sido similar en Loeches, en 1991 el tamaño medio de los hogares del municipio era de 3,28 personas por hogar, descendiendo a 2,79 en 2011. En este año la talla de los hogares del municipio es mayor que en la Comunidad de Madrid (2,59) y en España (2,58).

Para comprender mejor los cambios en el tamaño medio de los hogares vamos a ver cómo han evolucionado los hogares según el número de miembros que lo forman entre los años 1991 y 2011, comparando Loeches con los valores de la región madrileña:

HOGARES SEGÚN NÚMERO DE MIEMBROS. LOECHES (1991-2011) Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

NÚMERO DE MIEMBROS	LOECHES		C. MADRID
	1991	2011	2011
1	11,1	20,5	23,6
2	22,3	28,7	29,7
3	22,8	20,5	21,1
4	25,5	24,2	18,7
5 y +	18,4	6,2	7,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0



Fuente: Censos de Población y Viviendas 1991 y 2011; INE y elaboración propia

En Loeches los hogares en los que vive una sola persona se han multiplicado, prácticamente, por dos (20,5%), aunque todavía está por debajo del valor medio de la Comunidad (23,6%); crecen los hogares con dos personas y se reduce la proporción del resto de hogares sobre todos los que cuentan con cinco o más miembros. Con respecto a la Comunidad de Madrid los valores son inferior en todos los tipos de hogar menos en el caso de los que cuentan con 4 miembros, que representan casi la cuarta parte de todos los hogares de Loeches frente al 19% de la región,

En general se tiende a la nucleación del hogar, la mayoría de las personas mayores siguen viviendo en su casa, con frecuencia de su propiedad, y no se van a vivir con sus hijos cuando estos se emancipan. También se ha reducido al mínimo el servicio doméstico o tener algún inquilino y la familia numerosa es poco frecuente (en la actualidad el número medio de hijos por mujer en España es de 1,19).

El siguiente análisis es el de la estructura de los hogares en función de la edad de sus miembros y de su estado civil en 2011:

**ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN LOECHES Y LA COMUNIDAD DE MADRID.
2011 (%)**

ESTRUCTURA	LOECHES	C. DE MADRID
Una persona menor 65 años	15,2	14,7
Una persona mayor 65 años	5,3	8,8
Hogares monoparentales	6,5	9,4
Pareja sin hijos	21,8	20,4
Pareja con hijos	43,5	34,2
Parejas o padres/madres con hijos <25 años y otras personas	3,7	5,5
Otros hogares	3,9	7,0
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Los hogares más numerosos (43,5%) son los formados por parejas con hijos, en una proporción bastante más alta en Loeches que en la región madrileña (34,2%). En 2011 en el 12,6% de estos hogares todos los hijos eran mayores de 25 años, proporción que sería más alta si se le suma los hogares en que alguno de los hijos tenía esa edad.

En segundo lugar, se sitúan las parejas sin hijos, o porque no los han tenido o porque estos ya abandonaron el hogar (los llamados nidos vacíos). También aquí la proporción es mayor en Loeches.

El tercer lugar lo ocupan los hogares en los que vive una sola persona con menos de 65 años, y en Loeches ese tipo de hogar está formado en un 65,1% de los casos por hombres.

Los hogares en los que vive una sola persona con 65 años o más es en Loeches sensiblemente inferior que en la región, lo que se corresponde con la menor proporción de personas mayores que hay en el municipio. En este caso el 76,7% de los hogares está formado por una mujer mayor, y de nuevo tenemos que hablar de la mayor esperanza de vida de las mujeres. Los hogares monoparentales (6,5% en Loeches) tienen una presencia menor que en la región (9,4%).

Hay algunos hogares con los padres, o uno solo de los progenitores, con hijos y alguna persona más, sea un familiar, un inquilino o alguien del servicio doméstico. No son muchos (3,7% en Loeches y 5,5% en la Comunidad), pero tienen cierto interés por que en ellos se pueden dar situaciones de hacinamiento en función del tamaño de la vivienda.

Por último, tenemos la rúbrica “otros hogares”, en una proporción netamente inferior en Loeches (3,9%) respecto a la Comunidad (7%). Aquí se pueden encontrar diversas situaciones y entre ellas la vivienda compartida por varios estudiantes o por inmigrantes extranjeros.

En la pasada década habrán seguido aumentando los hogares en los que vive una sola persona y, entre otros motivos, por el aumento de las personas mayores. También habrá crecido el número de hogares monoparentales por el incremento de las separaciones y divorcios, disminuyendo la proporción de las parejas con hijos y acercándose al valor de la región. La crisis económica habrá hecho crecer el número de hogares en el que los hijos han superado los 25 años -y con frecuencia también los 30-, por la dificultad de emanciparse y encontrar casa propia. Por último, la reducción de la inmigración extranjera habrá hecho descender el tipo de hogares compartidos; además, las familias de extranjeros que llevan tiempo residiendo en el municipio tienden a comprar o alquilar una vivienda sin compartirla con terceros.

Si la tendencia que se ha manifestado en Loeches en la evolución del tamaño medio de los hogares entre 1991 y 2011 se hubiera mantenido en el tiempo, en 2021 tendríamos un tamaño medio de 2,55 personas por hogar.

5.4 relación de la población con la actividad económica.

5.4.1 Características de la población ocupada

La relación con la actividad de la población de Loeches de 16 años y más edad, entre 2001 y 2011, ha evolucionado de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA. LOECHES 1991-2011 Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD	LOECHES		C. MADRID
	1991	2011	2011
Ocupados	34,6	41,5	43,4
Parados	6,1	14,5	13,0
Inactivos	53,2	33,6	36,4
Otras situaciones	6,1	10,3	7,2
TOTAL	100,0	100,0	100,00

Fuente: Censos de Población y Viviendas 1991 y 2011, INE y elaboración propia

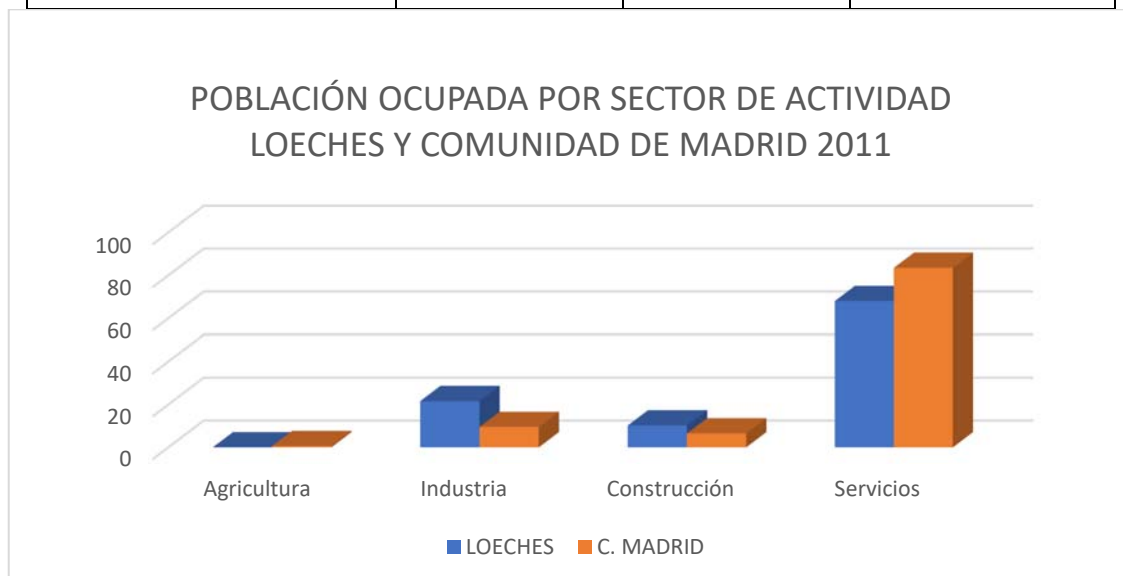
En esos veinte años se han producido importantes cambios en Loeches, ha crecido la ocupación, pero también el paro, como reflejo de la crisis de la economía en 2008; disminuye mucho la población inactiva con la incorporación de la mujer al mercado de trabajo en ese período y también la rúbrica “otras situaciones” (rentistas, opositores, etc.). Se trata de un perfil similar al que presenta la Comunidad de Madrid, con una ocupación en el municipio algo menor y un paro un poco mayor.

Como ya señalamos al hablar de la estructura de edades de la población, el grupo 16-64 años, era, en 2021, del 70,7% en el municipio frente al 66,3% de la Comunidad de Madrid. Pero también se dijo que el reemplazo generacional en ese colectivo no está asegurado en Loeches, porque son más los que están cerca o a punto de abandonar la actividad laboral (55-64 años) que los que se incorporan a la misma (20-29), como resultado de la menor llegada de nuevos residentes y del envejecimiento de la estructura de edades. Un aumento importante de la población del municipio, la llegada de un número considerable de residentes como en la primera década del siglo, puede rejuvenecer su estructura de edades.

Luego volveremos con el tema del paro, ahora vamos a ver en qué sectores económicos trabajaba la población del municipio:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD. LOECHES 1996- 2011 Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

SECTOR DE ACTIVIDAD	LOECHES		C. MADRID 2011
	1996	2011	
Agricultura	0,7	-	0,6
Industria	36,5	21,6	9,5
Construcción	16,1	10,2	6,5
Servicios	46,8	68,0	83,5
TOTALES	100,00	100,00	100,00



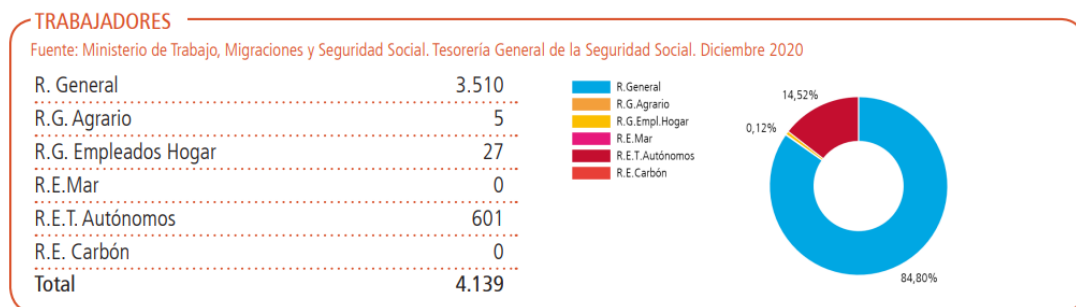
Fuente: Indicadores Municipales 2000 y Censo de Población y Viviendas 2011; Comunidad de Madrid, INE y elaboración propia

En 1996 el sector secundario representaba el 52,6% de la población ocupada del municipio y la industria un tercio del total. En 2011 esa proporción ha descendido notablemente mientras que ahora el sector predominante es el de los servicios, en el que trabaja dos tercios de los ocupados en ese año. Es una evolución similar a la experimentada por el país y la región ya

que España viene configurándose desde hace tiempo como un país de servicios, sector que ocupa a tres de cada cuatro trabajadores (en la Comunidad de Madrid asciende al 85,5%).

Pero en 2011 había mucha más población de Loeches trabajando en la industria –también en la construcción-, que, en la región, y bastante menos en los servicios. De los cambios que se han podido producir desde 2011 nos da idea, de manera indirecta, las Fichas Municipales de Caja España: en 2020 las empresas por actividad principal se distribuían así: industria 108, construcción 110 y servicios 548, aunque seguramente la industria siga generando más empleo que la construcción y menos que los servicios.

En el siguiente cuadro se ha reflejado el régimen en el que trabaja la población ocupada de Loeches en 2020:

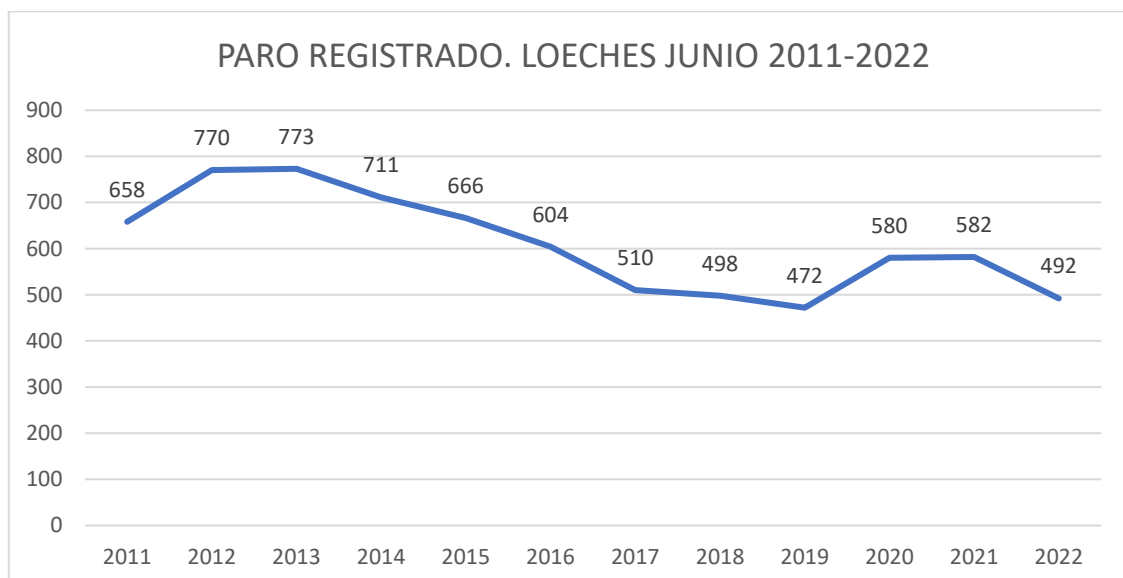


Fuente: Fichas Municipales Caja España 2021

De los trabajadores residentes en el municipio registrados en la Seguridad Social el 84,8% estaban en el régimen general, el 14,5% eran trabajadores autónomos, un 0,7% eran empleadas del hogar y había 5 trabajadores en el régimen agrario.

5.4.2 Características de la población en paro

La evolución de la población en paro residente en el municipio y dada de alta en el Servicio Público de Empleo, que ha trabajado antes o que busca su primer empleo, ha sido la siguiente:



Fuente: SEPEs diversos años

Después de la crisis de 2008 el paro alcanza su máximo en los años 2012 y 2013 con una cifra en torno a los 770 desempleados. En 2014 empieza un fuerte descenso que llega hasta

2019, con 472 desempleados, un 40% menos que en 2013. El Covid 19 y el consiguiente parón de la economía ha hecho crecer el desempleo en los años 2020 y 2021, pero los datos que tenemos de 2022 indican que se ha vuelto a la senda de reducción del paro.

A 31 de Diciembre de 2020, el paro de la población de 16-64 años era el 9,61% en Loeches, un valor similar al alcanzado en la región (9,64%) e inferior al 12,58% de España (Fichas Municipales Caja España 2021). Aunque el desempleo de los habitantes del municipio había subido en esos momentos, la situación creada por la pandemia había afectado menos al municipio y a la Comunidad de Madrid que al conjunto del país.

Para comprender la evolución del paro por sector de actividad del último empleo parece interesante ver antes cómo ha evolucionado la ocupación por sector en la Comunidad de Madrid:

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN POR SECTOR DE ACTIVIDAD. COMUNIDAD DE MADRID 2008-2022 (Primer Trimestre). En miles de personas

SECTOR	2008 (1T)	2022 (1T)
Agricultura	22,4	6,9
Industria	343,4	279,3
Construcción	331,4	172,7
Servicios	2.428,8	2.710,8
TOTAL	3.126,1	3.169,8

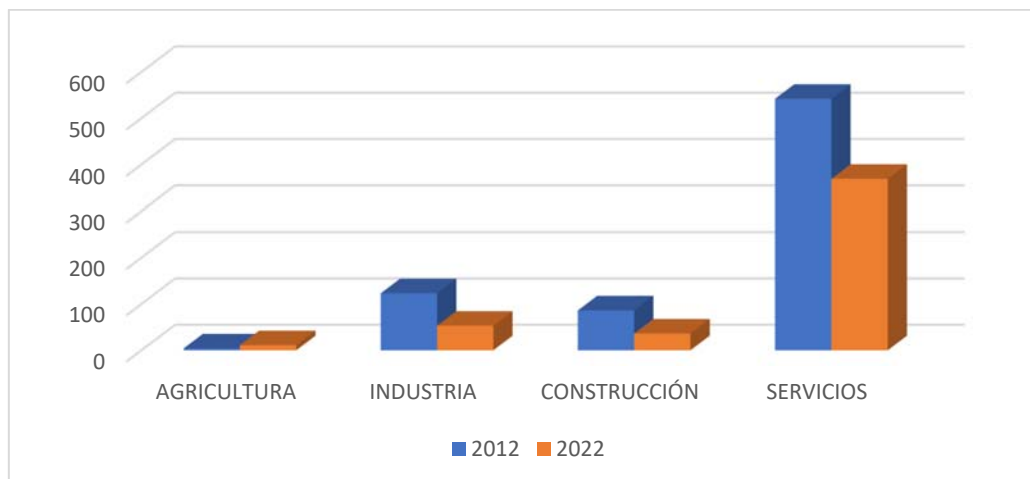
Fuente: EPA 1T 2008 y 2022; INE

Se reduce la ocupación en todos los sectores de actividad menos en los servicios; la tendencia negativa en el sector primario y la industria viene de lejos, en el caso de la construcción la evolución es cíclica, con un nuevo repunte de la vivienda y la obra pública el empleo puede volver a subir, pero seguramente nunca como en la primera década de este siglo.

En Loeches los parados, según el sector de actividad en que habían realizado su último trabajo, han evolucionado de la siguiente manera:

LOECHES. EVOLUCIÓN DEL PARO POR SECTOR DE ACTIVIDAD DEL ÚLTIMO EMPLEO. 2012-2022 (JUNIO)

AÑO	AGRICULTURA	INDUSTRIA	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2012	4	123	86	542
2017	15	67	49	360
2022	11	53	36	369



Fuente: SEPES, Junio 2012 y 2022

Fuerte caída del desempleo en la industria (se ha reducido a menos de la mitad); queda por saber que parte se debe a la creación de empleo (ya hemos visto que en la región desciende la ocupación y podemos pensar que también el empleo) o al cambio de sector de actividad del trabajador.

Evolución similar es la que ha experimentado la construcción que presenta valores siempre inferiores a los de la industrial, de la misma manera que la ocupación siempre ha sido más alta en la industria.

También ha descendido mucho el paro en los servicios, sin embargo, entre 2017-2022 se mantiene en valores similares, como si ya hubiera tocado suelo. En este año representa el 78,7% de todos los desempleados.

LOECHES. EVOLUCIÓN DEL PARO POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO. JUNIO 2012-2022

AÑOS	HOMBRES			MUJERES		
	< 25	25-44	45 y +	<25	25-44	45 y +
2012	40	188	125	31	263	123
2022	13	50	87	22	120	200

Fuente: SEPE, Junio 2012 y 2022

El paro femenino supera al masculino (en 2022 es el 69,5% de todo el desempleo), posiblemente porque el sector de actividad en que las mujeres trabajan en mayor proporción son los servicios, en los que hay mucho más paro que en el resto de las actividades.

Si en 2012 el mayor paro se centraba en el grupo 25-44 años (58,6%) en 2022 se localiza en el grupo 45 años y más edad: 58,3% de todo el paro. Entre 2012 y 2022 el desempleo desciende en todos los grupos de edad con la excepción del paro femenino de las mujeres de 45 años y más edad, colectivo en que experimenta un fuerte aumento.

Son edades difíciles para encontrar trabajo y para el reciclarse en un nuevo sector de actividad, en ellas no resulta fácil el adquirir nuevas habilidades digitales, tan necesarias en un mercado cada vez más tecnificado.

5.4.3 Una aproximación a las clases sociales en Loeches

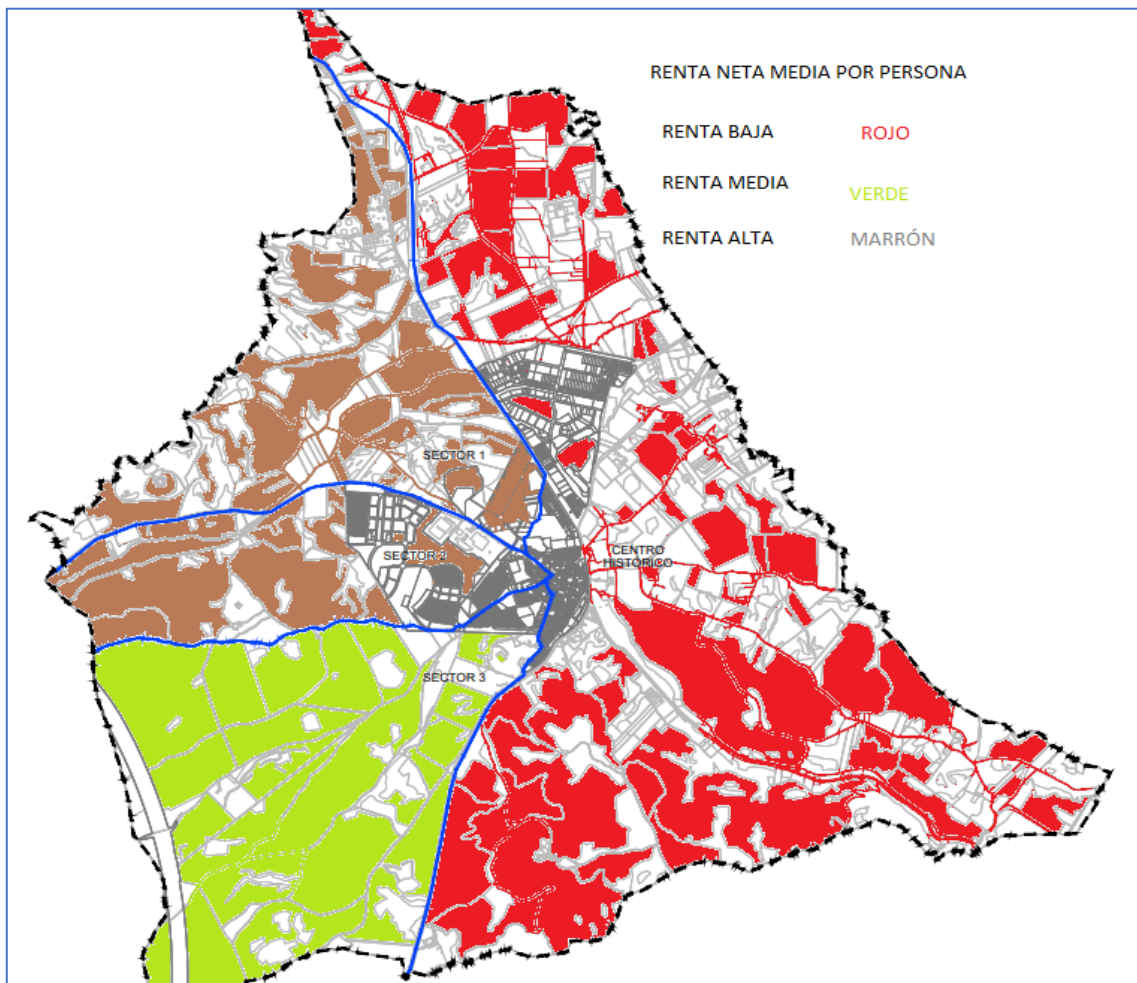
El INE proporciona la renta neta media por persona para el periodo 2015-2019 a nivel de sección censal. Los ingresos por persona se obtienen, para cada hogar, dividiendo los ingresos netos del hogar entre el número de miembros de dicho hogar.

En 2015 el municipio contaba con una renta neta media por persona de 12.291 €, valor que sube a 14.982 en 2019, lo que supone un incremento del 22%. En 2021 ese indicador era de 12.269 € en España y de 14.836 en la Comunidad de Madrid, valor similar al de Loeches en 2019.

Si tomamos 15.000 € como renta media del municipio, podemos considerar que la zona homogénea que tuviera una renta entre 14.000 y 16.000 € estaría en un valor medio; tendría una renta alta la zona que superara los 16.000 € y baja la inferior a 14.000 €. Con estos criterios podemos considerar que la población del Centro Histórico de Loeches tiene una renta baja, media el Sector 3 y alta los Sectores 1 y 2.

POBLACIÓN Y RENTA NETA MEDIA POR PERSONA (€) A NIVEL DE ZONA
HOMOGENEA DE LOECHES. 2019

NIVEL	NÚMERO DE ZONAS	POBLACIÓN (%)	RENTA MEDIA €
Bajo	1	42,7	13.831
Medio	1	16,2	15.312
Alto	2	41,2	16.253



Fuente: Atlas de distribución de la renta de los hogares; INE 2019 y elaboración propia

La zona con la renta más baja es el Centro Histórico, con una renta media de 13.831 €; pero al sur de la M-217 (Av. de la Constitución), la renta es aún inferior: 12.944 €. El 43% de la población del municipio tiene una renta baja.

Con una renta media está el Sector 3 (15.312 €) cuya población supone el 16% de los habitantes del municipio. Por último, con una renta alta están los Sectores 1 y 2 que tienen una renta media de 16.253 €; la población con este tipo de renta representa el 41% de los habitantes del municipio

Sería difícil una clasificación estricta en clases sociales a partir de estos datos porque partimos de que el municipio tiene una renta algo mayor que la media de la región madrileña y un 22% superior a la renta media de España. Además, la diferencia entre las rentas extremas entre zonas no es muy grandes: un 17,5%. Podríamos hablar más bien de clases trabajadora o media baja, clase media y clase media alta, sin la presencia de grandes extremos.

SECCION III. ANALISIS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

La temática del equipamiento comunitario es de una gran complejidad. El equipamiento constituye un elemento fundamental e indesligable de la aglomeración humana a la que llamamos ciudad; en buena medida contribuye a justificar ese traspaso terminológico al ayudar a transformar la simple yuxtaposición de personas en convivencia de actividades, movimientos e intereses.

El análisis de la dotación comunitaria de una ciudad plantea una serie de interrogantes en cuanto a la metodología más idónea para un buen entendimiento de esta, así como para la determinación de los niveles de prestación de servicio contrastados con los de satisfacción de los usuarios, que vamos a intentar medir con una batería de estándares confirmados por la práctica urbanística.

Desde el punto de vista de los aspectos cualitativos de las dotaciones debe mencionarse el tema de los desplazamientos que generan y, en consecuencia, la importancia de las distancias vivienda-equipamiento, en función de los radios óptimos según los distintos tipos y niveles de dotación, muy especialmente para algunos colectivos (primeras edades escolares y personas mayores). La mala distribución del equipamiento en el tejido urbano, la tendencia a concentrarlo en algunas zonas dejando otras con menos dotaciones, crea desplazamientos innecesarios que con frecuencia se resuelven con el transporte privado, ayudando a congestionar el tráfico.

Por último, hay que señalar el papel que tienen los equipamientos como elementos estructurantes de la ciudad. La localización de las dotaciones puede ejercer una acción vertebradora, creando hitos urbanos, focos y líneas de actividad especialmente interesantes. Las actuaciones futuras deben de partir de la estructura existente, corrigiéndola o potenciándola.

Las fuentes para redactar este capítulo son el Ayuntamiento de Loeches -las entrevistas realizadas a Concejales de dicho Ayuntamiento- y las páginas web de distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid.

Los equipamientos que vamos a estudiar son: educación, sanidad, bienestar social, cultura y ocio, deporte, religioso, zonas verdes y servicios básicos.

En el análisis se aborda la evolución de la población potencial demandante de los equipamientos, en especial las edades de demanda escolar y la población mayor. Tras ello se inventariará el equipamiento existente señalando la diferencia entre público y privado. Únicamente para el equipamiento público se evaluarán los déficits o superávits por aplicación de los estándares urbanísticos correspondientes.

Por último, se va a señalar si las previsiones de las administraciones pueden paliar el déficit y si se cuenta con los suelos necesarios para ello. En caso de no ser así, se adelantarán propuestas para nuevas dotaciones y donde situarlas, siempre en función de los suelos disponibles.

1. Equipamiento docente.

Vamos a comenzar estudiando la evolución de la población de demanda escolar entre los años 2016 y 2021:

EVOLUCIÓN DE LA POBLCIÓN DE LOECHES EN EDAD
ESCOLAR 2016-2021

EDADES	2016	2021
0-2	331	252
3-5	352	311
6-11	815	727

3-11	1.167	1.038
12-15	427	545
16-17	166	231
12-17	593	776

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2016 y 2021, INE y elaboración propia

La reducción de la base de la pirámide de edades, de la que ya se ha hablado en el Capítulo dedicado al estudio de la población, se observa en el grupo de edad 0-2 años (Educación Infantil de 1º Ciclo), en el de 3-5 años (Educación Infantil 2º Ciclo) y en el 6-11 años (Primaria). En la Enseñanza Secundaria crece el número de personas entre los 12 y los 15 años (ESO) y con 16-17 años (Bachillerato y Formación Profesional).

Sin embargo, de persistir la reducción en las primeras edades, en pocos años esta llegaría a la Enseñanza Secundaria, con el consiguiente descenso en la demanda de plazas escolares.

La evolución reciente queda refrendada al observar el comportamiento de la matrícula en los Centros de Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria (CEIP) y en el Instituto de Enseñanza Secundaria (IES) públicos de Loeches, en los cursos 2017-2018 y 2021-2022:

MATRÍCULA EN LOS CENTROS PÚBLICOS DE LOECHES. CURSOS 2017-2018 Y 2021-2022

NIVEL	CURSO 2017-2018	CURSO 2021-2022
CEIP (3-11 años)	940	838
IES (12-17 años)	243	444

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, 2022 y elaboración propia

Desciende la matrícula en Educación Infantil y Primaria en los últimos cinco cursos pasando de 940 plazas a 838. Si se compara este último dato con la población de 3-11 años (1.038 niños) se observa que la matrícula es menor, porque hay chicos matriculados en la privada o en otros municipios (donde tiene su trabajo alguno de sus padres, por ejemplo).

En la enseñanza secundaria crece la matrícula como lo hace la población en esas edades, pero también en este caso la matrícula en el curso 2021-2022 es inferior a la población en ese año. Pero hay que hacer una precisión, el IES Luis de Góngora de Loeches solo cuenta con la Enseñanza Secundaria Obligatoria de manera que la matrícula de 444 plazas hay que compararla con los 545 jóvenes de 12-15 años; aun así, la matrícula es inferior a la población y la diferencia hay que achacarla a los motivos ya expuestos en el caso de la Primaria.

1.1 Descripción del equipamiento existente

El sistema educativo comprende la educación infantil, la enseñanza escolar y la enseñanza universitaria. En este apartado se va a tratar de las dos primeras con datos proporcionados por la Concejalía de Educación del Ayuntamiento de Loeches (2021-2022), y la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Educación Infantil de Primer Ciclo

Como equipamiento público Loeches cuenta con la Escuela de Educación Infantil El Columpio, de la Comunidad de Madrid y una matrícula en el curso 2021-2022 de 83 alumnos, y con la Casa de niños Federico García Lorca, de titularidad municipal y una matrícula de 38 niños. Como enseñanza privada está únicamente el Colegio Británico Montfort,

Educación Infantil de Segundo Ciclo y Primaria

Los CEIP públicos son los siguientes: Charles Dickens (bilingüe); Conde Duque de Olivares y Duque de Alba (bilingüe), el más grande de todos, que dobla en alumnado a los otros dos. En la privada encontramos de nuevo el Colegio Británico Montfort.

Educación Secundaria

La Sección del IES Luis de Góngora de Torrejón de Ardoz en Loeches, cuenta únicamente con la ESO. Por su parte el centro privado Colegio Británico Montfort oferta la ESO y los Bachilleratos de Ciencias, Humanidades y Ciencias Sociales y Artes.

En el municipio no se imparte el Bachillerato para el que hay que ir al IES Luis de Góngora de Torrejón de Ardoz; la Formación Profesional se estudia en ese municipio y en Alcalá de Henares.

El Colegio Montfort cuenta, como ya hemos dicho, con todos los niveles de la enseñanza Primaria y Secundaria con la excepción de la Formación Profesional. Tiene internado y la mayoría de su alumnado es de fuera del municipio, teniendo poca relación con la población de Loeches.

Otros centros de enseñanza

Escuela Municipal de Música. Enseñanza no reglada de diversos instrumentos musicales; en danza: flamenco, baile clásico y moderno, además de dos grupos de teatro.

Escuela de Adultos. Loeches pertenece al Centro de Educación de Personas Adultas de Arganda del Rey y en nuestro municipio se cuenta con un aula para esta finalidad que está en el Centro de Empresas (Pl. de Sta. Ana s/n). Es una enseñanza semipresencial (el profesor viene tres días a la semana y el resto de las clases son on line). Se imparte la ESO y se ha solicitado también el Bachillerato, pero el municipio no cuenta con la población necesaria para este nivel.

Centro Superior de Enseñanza Deportiva Alfonso X El Sabio. Centro Autorizado de Enseñanza Deportivas de grado medio y superior: Pertenece al Colegio Británico Montfort.

1.2 Necesidades dotacionales.

Se están haciendo reformas en alguno de los Colegios de Loeches, El Carlos Dickens se está ampliando con un polideportivo, cocinas y un comedor. El Conde Duque de Olivares es el más antiguo y le faltan dotaciones.

La reducción de la base de la pirámide de edades está haciendo disminuir la demanda de plazas escolares, de manera que en la actualidad hay sobrante de plazas en los tres CEIP (hay aulas en las que no se completa el estándar de la LOGSE de 25 alumnos por aula).

No parece que vaya a haber un cambio en la tendencia de la natalidad en el país ni en el municipio, de manera que el sobrante de plazas en la Primaria irá en aumento. Por ello, desde la Concejalía de Educación del Ayuntamiento de Loeches, no se ve la necesidad de calificar suelo para un nuevo centro.

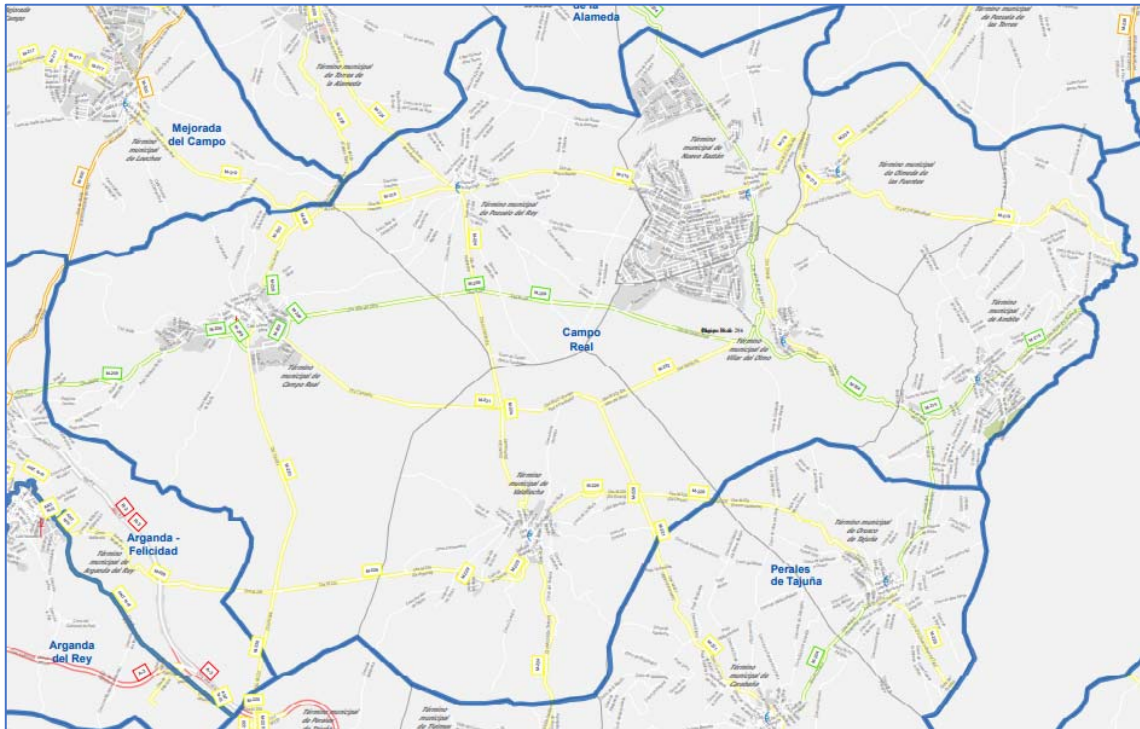
Tampoco parece que haya necesidad de plazas en Educación Infantil de 1º Ciclo ya que no existe oferta privada, con excepción del Montfort. Sin embargo, se van a adelantar tamaños óptimos para este tipo de dotación.

El Anexo “Módulos para la previsión de número del centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto”, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, señala, en el Módulo 1, que por cada 500-1.500 viviendas nuevas serán necesarios una Casa de Niños de 3 unidades o una Escuela Infantil de 6 unidades. La Casa de Niños estaría en una parcela de 1.100 m² y una capacidad para 41 alumnos dedicando una unidad para los de 0 años (según la LOGSE 8 alumnos por unidad), otra unidad para los de 1 año (13 alumnos por unidad), y otra para los de 2 años (20 alumnos por unidad). En el caso de la Escuela Infantil de 6 unidades la parcela debe de ser de 2.500 m² y la capacidad de 82 alumnos, dedicando dos aulas a cada edad.

2. Equipamiento sanitario.

La Comunidad de Madrid está constituida como Área Sanitaria única dividida en diferentes Zonas Básicas de Salud (ZBS). La Zona Básica de Salud es la delimitación geográfica sanitaria básica que sirve de referencia para la planificación y organización del trabajo de los Equipos de Atención Primaria, conjunto de profesionales sanitarios y no sanitarios que, en esencia, tienen a su cargo la atención de la población. Cada ZBS tiene como referencia un Centro de Salud.

Loeches depende de la ZBS de Campo Real:



2.1 Descripción del equipamiento existente.

El municipio cuenta con un Consultorio Médico (c. Virgen de las Angustias 13) que depende del Centro de Salud de Campo Real para las urgencias de atención primaria. La dotación del Consultorio Médico de Loeches es la siguiente: tres médicos y tres enfermeras por la mañana y dos médicos y dos enfermeras por la tarde, además de un pediatra.

La elección hospitalaria es libre en la Comunidad de Madrid, los hospitales más próximos al municipio son: Sureste (Arganda del Rey), Torrejón de Ardoz, Príncipe de Asturias (Alcalá de Henares) y Hospital Universitario del Henares (Coslada), que es el más frecuentado junto con el de Torrejón.

2.2 Necesidades dotacionales

El Real Decreto 137/1984, del Ministerio de Sanidad define las estructuras básicas de salud de tal forma que la ZBS comprenderá entre 5.000 y 25.000 habitantes. Se suele considerar que en el medio urbano debe de haber un Centro de Salud por cada 20.000-25.000 habitantes, de la misma manera que los Centros de Salud para un menor número de habitantes están pensados para una población dispersa en el territorio (por ejemplo, Galicia) o para las islas. Cuando se creó el Consultorio Médico, en los años noventa, la población de Loeches era muy inferior a la actual por eso, desde la Administración Local, se considera que es un equipamiento insuficiente. Se han mantenido reuniones con la Comunidad de Madrid y hay

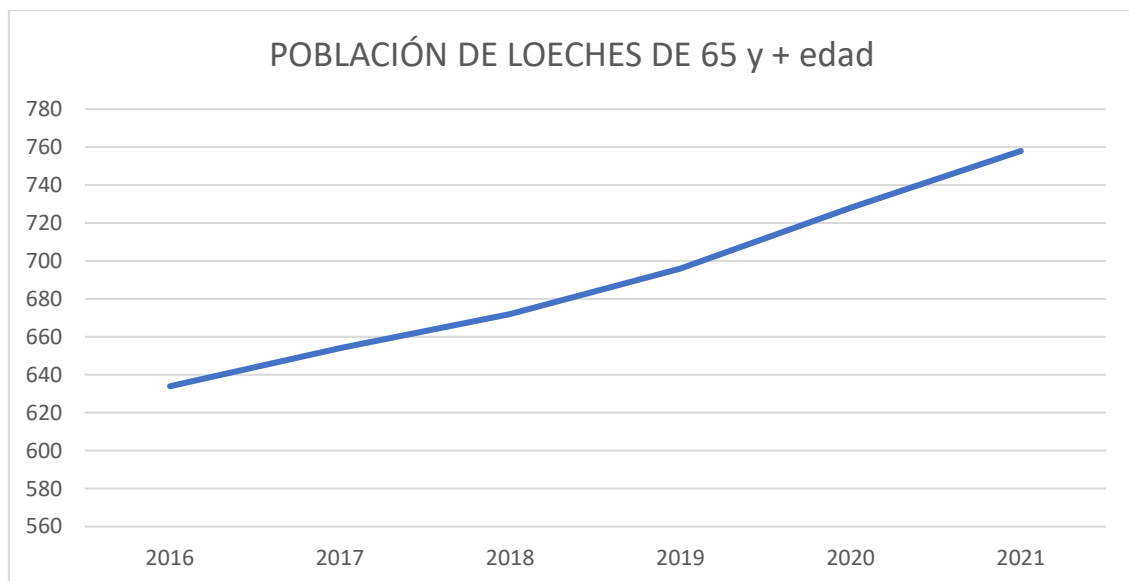
un principio de acuerdo para demoler el edificio actual y construir uno nuevo, con dos plantas, sala de espera, etc.

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone para el escalón urbano de barrio (3.000 viviendas y entre 5.000-15.000 habitantes), el tejido residencial (1 m² c/1 m² s, es decir, vivienda unifamiliar y colectiva de baja altura) y una población joven (el grupo 65 años y más edad en el entorno de 6,10% de la población), que son parámetros en los que encajan las características de Loeches, un estándar de 0,07 metros cuadrados de suelo por habitante que, en el caso del municipio, supone la necesidad de 620 m².

3. Equipamiento de bienestar social.

El equipamiento aquí tratado es complementario del sanitario en la medida que incluye Residencias de Ancianos, Centros de Día o centros ocupacionales para discapacitados, en los que a veces se presta atención médica, y se relaciona también con el equipamiento educativo y cultural.

Por ser las personas mayores uno de los colectivos a los que va dedicada una parte sustancial de las dotaciones de bienestar social, parece necesario recordar como su número ha ido creciendo en los últimos años, incluso si la estructura de edades del municipio sigue siendo muy joven.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

Entre 2016 y 2021 se ha pasado de 634 personas mayores de 64 años a 758 en 2021, lo que supone un aumento del 19,6%, incremento que continuara en los próximos años.

3.1 Descripción del equipamiento existente

El equipamiento de bienestar social de Loeches es de titularidad municipal.

Servicios Sociales.

Los servicios sociales municipales dependen de la Mancomunidad Intermunicipal de Servicios Sociales del Este de Madrid, formada por seis municipios y unas 15.000 personas.

El Centro Municipal de Servicios Sociales y el Punto de Violencia de Loeches están ubicados junto al Centro de Mayores, en la calle María Moliner 1, y cuentan con un equipo multidisciplinar importante (Loeches es el municipio más poblado de la Mancomunidad),

compuesto por trabajadoras sociales, educadores/as, psicólogas, personal de administración, coordinación y dirección.

Personas mayores.

Se trata de un equipamiento municipal formado por el Centro de Mayores (c. María Moliner 1) y el Hogar del Jubilado (Av. de la Constitución 2).

El Centro de Mayores es un espacio sociocultural que cuenta con biblioteca, salas para actividades, aulas (manualidades, inglés, etc.) y fisioterapeuta. El Hogar del Jubilado es un bar para personas mayores.

En el municipio no hay ninguna residencia para mayores ni para ningún otro colectivo.

El Centro de Empresas (Pl. de Santa Ana s/n) se construye a finales de los años noventa para albergar los Servicios Sociales, después estos se llevaron al Centro de Mayores y el Centro de Empresas quedo para otros usos. En la actualidad Servicio Sociales tiene en este emplazamiento las actividades de informática del Centro de Mayores

3.2 Necesidades dotacionales.

Desde el Ayuntamiento de Loeches se ve la necesidad de separar los Servicios Sociales del Centro de Mayores, para lo que se necesitaría un edificio nuevo en donde ubicarlos y en el que este también el Punto de Violencia. Un edificio de dos plantas, accesible y con capacidad para, por lo menos, ocho despachos.

Para este tipo de equipamiento el libro “La ciudad de los ciudadanos” señala, para el tejido residencial y una población joven, la necesidad de 0,050 m² de suelo por habitante. Con la población de Loeches harían falta 443 m².

También se considera en este Informe la necesidad de contar con plazas en residencias para mayores para el 6% de la población de 65 años y más edad. En el caso de nuestro municipio estamos hablando de 45 plazas. El estándar aconsejado es de 50 m² construidos por usuario para un centro de estas características.

4. Equipamiento de cultura y ocio.

4.1 Descripción del equipamiento existente

El equipamiento cultural de Loeches es en gran medida municipal.

- Biblioteca Municipal (Av. de la Constitución 2). Centro de acceso público a internet (CAPI). Está en la primera planta del Centro Socio-cultural Arango, lo que implica problemas de accesibilidad para algunos colectivos. Cuenta con préstamo de libros y organiza diversas actividades: conferencias, cuenta cuentos, fomento de la lectura, etc.
- Centro Cultural Villa de Loeches (c. Chorrera 7). Funciona como salón multiuso: cursos de baile, teatro, cine o espectáculo de variedades. Cuenta con camerinos y no tiene butacas fijas sino sillas que se ponen según el espectáculo. Su capacidad es para 700 personas de pie. Esta unido a la Escuela de Música.
- Casa de la Cultura (Paseo de S. Blas s/n). Dispone de varias salas y la utilizan dos asociaciones como despacho (Asociación de Artistas y Artesanos y Club de Atletismo). Se realizan diversas actividades: reuniones, talleres de costura, etc.
- Centro Socio-Cultural Arango (Av. de la Constitución 2). Cuenta con dos salones y se utiliza para espectáculo de pequeño formato (magia, cuenta cuentos) y sala de exposiciones.

También como Salón de Plenos, para celebrar bodas y para reuniones de las asociaciones que lo soliciten.

- Aulas taller (c. Cádiz s/n). En ella se organizan talleres de corte y confección, pintura y cerámica. El espacio es insuficiente por eso también se organizan talleres en un colegio y en la Escuela de Música.
- Cripta del Panteón de la Casa de Alba (Pl. de la Duquesa s/n). Sala de Exposiciones con problema de accesibilidad (escaleras) Uso cedido por la Casa de Alba para esta función.
- Casa de la Juventud (c. Arganda s/n). Cuenta con salas de reunión y de informática, organiza diferentes cursos y talleres y en el exterior se pueden practicar diferentes deportes.
- Plaza de Toros (c. San Lorenzo 48).

4.2 Necesidades dotacionales.

El Ayuntamiento tiene en proyecto un nuevo Centro Cultural (c/Londres 2), un edificio de dos plantas con biblioteca, un teatro, aulas en las que se puedan dar conferencias o hacer algún tipo de taller y con despachos para las asociaciones.

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone para una biblioteca y un centro cultural el estándar de 0,115 m² de suelo por habitante. Con la población de Loeches harían falta 1.019 m²

5. Equipamiento deportivo.

En este apartado se va a tratar uno de los equipamientos con mayor consumo de suelo, el deportivo. Las instalaciones de los centros educativos no se contabilizan ya que su suelo computa como docente, tampoco el de las viviendas unifamiliares o de las comunidades de vecinos.

5.1 Descripción del equipamiento existente

Se trata de un equipamiento en su totalidad municipal:

- Pabellón José Rodríguez Villa (c. La Estrella s/n). Está situado al Sur del casco urbano y lo gestiona una empresa privada. Está formado por dos salas polivalentes, una sala fitness y una pista cubierta exterior. El gimnasio cuenta con diferentes tipos de máquinas, en la pista interior se juega a baloncesto, fútbol sala y voleibol. También se practica atletismo en el interior o en la pista cubierta exterior. Se dan clases de gimnasia rítmica, entre otras. Cuenta con una superficie de 13.004 m².
- Complejo Deportivo Cruz de Piedra (c. Cruz de Piedra s/n). Se sitúa al Norte del casco urbano y está gestionado por una empresa privada. Consta de un campo de fútbol de césped artificial, tres pistas de pádel y dos de tenis, mesas de pin pon y una pista de baloncesto descubierta. Tiene una superficie de 21.468 m².
- Piscina Municipal de Verano (c. La Estrella s/n). Junto al Pabellón José Rodríguez Vila, cuenta con tres vasos: grande, mediano y para niños. Tiene una pista de fútbol sala cubierta, cafetería y merendero. Su superficie es de 12.307 m².
- Hay una pista polivalente (baloncesto y fútbol sala, entre otros deportes) en el Parque Adolfo Suarez, que está vallada e iluminada para la práctica del deporte por la noche. Se va a hacer otra pista de baloncesto en el mismo parque, pero con medidas reglamentarias.

5.2 Necesidades dotacionales.

La “Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento”, del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamientos deportivos: Pistas pequeñas, Salas y Pabellones, Campos grandes, Piscinas al aire libre y Piscinas cubiertas

Esos estándares se refieren a distintos umbrales de población y zonas climáticas. En nuestro caso se va a trabajar con los estándares que corresponden al umbral de 10.000 habitantes (pero aplicado a la población de 8.860 personas que tenía en municipio en 2021) y al clima continental. En función de esos parámetros se establece un estándar para cada una de las cinco dotaciones, siempre en metros cuadrados de suelo por habitante.

ESTÁNDARES Y METROS CUADRADOS DE SUELO NECESARIOS

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR (m ² s/hab)	SUPERFICIE NECESARIA (m ² s)
Pistas pequeñas	0,32	2.835,2
Salas y pabellones	0,08	708,8
Campos grandes	0,78	6.910,8
Piscinas aire libre	0,052	460,7
Piscinas cubiertas	0,0105	93,0
TOTAL	1,2425	11.008,5

La necesidad estándar con la población actual es de 11.000 m² pero solamente con el Complejo Deportivo Cruz de Piedra (21.468 m²) queda cubierta de manera suficiente las necesidades dotacionales de Loeches.

Desde la Consejería de Cultura y Deporte se ve la necesidad de otro Pabellón Polideportivo ya que los dos existentes están muy separados entre sí. El nuevo equipamiento contaría con pistas exteriores y pista de atletismo reglamentaria y en él se unificarían la mayoría de las actividades.

En el Complejo Deportivo Cruz de Piedra, en el espacio que ocupan las pistas de tenis y pádel, se puede hacer otro campo de fútbol.

Complementariamente resulta conveniente mejorar y modernizar las instalaciones de la actual piscina municipal.

6. Equipamiento religioso.

A lo largo de la historia las dotaciones religiosas han constituido elementos básicos en la configuración de cualquier poblamiento, siendo a veces un monasterio o iglesia los iniciadores de un núcleo urbano. De hecho, en nuestras ciudades es frecuente que un barrio lleve el nombre de la advocación de su Iglesia o Ermita.

La concepción laica del Estado, y el respeto por la libertad de confesión, implican la no intromisión en los asuntos religiosos, pero sí la provisión dotacional de suelo para el equipamiento de culto; otro tema es la construcción de templos y su mantenimiento, que compete exclusivamente a las distintas iglesias y confesiones.

6.1 Descripción del equipamiento existente

- Parroquia de la Asunción de Ntra. Señora (c. San Lorenzo 10)
- Monasterio de la Inmaculada Concepción. Convento de Dominicas Recoletas (Pl. Duquesa de Alba 2)

- Monasterio de San Ignacio Mártir. Convento de las Carmelitas Descalzas (Pl. Duquesa de Alba 3)
- Ermita Virgen de las Angustias (Ctra. a Ajalvir 4).

6.2 Necesidades dotacionales

El libro “La ciudad de los Ciudadanos” (Hernández Aja y otros, Ministerio de Fomento 1997) aconseja, para un centro de culto, 0,051 m² de suelo por habitante. Con la población actual de Loeches harían falta 452 m² y solamente la Parroquia de la Asunción de Ntra. Señora cuenta con 1.254 m² de suelo, quedando cubiertas de manera suficiente las necesidades dotacionales del municipio con respecto a este equipamiento.

7. Zonas verdes y espacios libres públicos.

En la elaboración de este inventario se contabilizan los sistemas generales y los parques y zonas verdes de ámbito local, además de las más importantes plazas y avenidas ajardinadas que hay en la ciudad.

7.1 Inventario del equipamiento existente

- Parque Adolfo Suarez
- Plaza de la Villa
- Plaza Duquesa de Alba
- Plaza 11 de marzo
- Plaza de Santa Ana
- Plaza Miguel de Cervantes
- Plaza de la Fuente Amarga
- Parque 2 de mayo
- Parque del Olivar
- Parque de San Blas
- Parque María Moliner

Las áreas protegidas del medio natural en el término municipal son muy escasas, tan solo 800 m².

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS		
Fuente: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. 2018		
	Hectáreas	%
Superficie sin protección	4.431,82	
Espacios Naturales Protegidos	0,07	0,00
Red Natura 2000	0,08	0,00
Superficie Total Protegida	0,08	0,00

Fuente: Fichas municipales Caja España 2021

7.2 Necesidades dotacionales.

Como referencia para determinar las superficies adecuadas de zonas verdes de un municipio, la derogada Ley del Suelo de 1975 señalaba la necesidad de disponer de 5 metros cuadrados

por habitante en este “sistema general”. Con la población de Loeches serían necesarios 44.300 m² de zonas verdes.

8. Servicios básicos.

Dentro de este apartado encontramos dotaciones tan diversas como el abastecimiento y consumo (mataderos, lonjas, mercados municipales y oficinas del consumidor), seguridad, justicia y protección civil (cuarteles, prisiones, juzgados, comisarías de policía y servicios de protección ciudadana, como bomberos y protección civil), servicios funerarios (cementeros y tanatorios), servicios de la administración (Ayuntamiento y servicios municipales, almacenes y cantones) y oficinas de otras administraciones.

Se trata de una dotación muy diversa, que puede ocupar mucho espacio –cementerio o cuarteles, por ejemplo- o estar mezclada con el uso residencial, ocupando un piso o el bajo de un edificio de viviendas.

8.1 Inventario del equipamiento existente.

Administración General

- Oficina de Correos (c. S. Lorenzo 23)
- Centro de salud

Administración Local

- Ayuntamiento. Oficina de Atención al Consumidor (Pl. de la Villa 1)
- Oficina de Turismo (Plaza Duquesa de Alba 2)
- Policía Local y Agrupación de Protección Civil (c. Molino 29)
- Centro de Empresas (Pl. de Santa Ana s/N). Edificio polivalente, en él está la Oficina de Transición Ecológica, la Escuela de Adultos y la Asociación de Mujeres -Empresarias, entre otras.
- Cementerio y Tanatorio Municipal (c. S. Lorenzo s/n). El Cementerio se ha ampliado y cuenta con sepultura, panteones y nichos, con un total de 882 certificados de titularidad. Hay suficiente espacio para seguir creciendo de manera que tiene capacidad para bastantes años. El tanatorio también es suficiente, aunque no cuenta con cámara de incineración

8.2 Necesidades dotacionales

El libro “La ciudad de los ciudadanos” propone un estándar de 0,120 metros cuadrados de suelo por habitante que, en el caso de Loeches, supone la necesidad de 1.063 m², superficie superada por el equipamiento existente (solamente el Cementerio Municipal cuenta con 17.689 m²).

SECCION IV. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

1 Censo de viviendas. el mercado inmobiliario diagnostico

La información para este capítulo procede del Censo de Población y Viviendas de 2011, el último disponible. El número de viviendas va a ser actualizado a partir de las licencias de construcción concedidas por el Ayuntamiento de Loeches en los últimos años, pero dado el escaso número de viviendas construidas entre 2015 y 2020 tan solo 28, posiblemente menos que en el quinquenio anterior 2011-2015, años posteriores a la crisis económica del 2008. Las características de la edificación y la vivienda según el último Censo se pueden considerar válidas para el parque residencial, al menos hasta 2020. Como luego se verá, en 2021 y 2022 se ponen en marcha dos promociones de vivienda multifamiliar que, sin duda, van a tener características distintas

1.1 Características de la edificación

El INE define *edificio* como construcción permanente e independiente, concebido para ser utilizado como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultural, etc.).

En este Capítulo vamos a tratar únicamente de los edificios destinados total o en su mayoría a vivienda. Su evolución en Loeches ha sido la siguiente:

LOECHES. EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL TIEMPO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICIOS	%
< 1940	56	2,8
1940-1960	56	2,8
1960-1980	228	11,5
1980-2001	482	24,3
2002-2011	1.161	58,5
TOTAL	1.983	100,0

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Más de la mitad de los edificios de Loeches se han construido en la primera década de este siglo, aumento paralelo al experimentado por la población del municipio. Nada que ver con la Comunidad de Madrid: entre 2002 y 2011 se construye en la región tan solo el 15,4% de su parque residencial.

El INE calcula la edad media de la edificación, la de Loeches ha descendido de 20,24 años en 2001 a 15,52 en 2011, lo que nos da idea de la intensidad constructiva en esos años. En 2011 la edad media de la edificación del municipio es menos de la mitad que en la región (34,55 años).

Teniendo en cuenta la juventud de los edificios del municipio no es de extrañar que los que se encuentran en estado deficientes sean solo el 2,8% del total, y los que están en mal estado o en estado ruinoso asciendan al uno por ciento (en la región los que están en estado deficiente suben al 4%). Los edificios que tiene algún tipo de deficiencia los encontramos entre los de más antiguos, los anteriores a 1980, ubicándose la mayoría en el centro histórico.

En 2011 la distribución de los edificios por número de plantas sobre rasante era la siguiente:

EDIFICIO POR NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE. LOECHES Y COMUNIDAD DE MADRID. 2011

PLANTAS	LOECHES		COMUNIDAD DE MADRID (%)
	Edificios	%	
1	205	10,3	21,6
2	814	41,0	42,3
3	928	46,8	15,9
4	29	1,5	6,4
5 y +	7	0,4	13,8
TOTAL	1.983	100,0	100,0

Fuente; Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

En el municipio predomina la baja densidad, a lo sumo tres plantas (97,8%), mientras que en la región los edificios que superan esa altura son el 20% de su parque.

Si hablamos de las instalaciones con las que cuenta la edificación, observaremos que el hecho de que en el municipio sea mayoritaria la baja densidad tiene mucho que ver con la presencia o no de alguna de esas instalaciones, como es el caso de la menor accesibilidad (rampas, escaleras adaptadas, etc.) o de la poca frecuencia de los ascensores.

INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN. LOECHES Y COMUNIDAD DE MADRID 2011 (%)

INSTALACIÓN	LOECHES	C. DE MADRID
Accesibilidad	3,03	24,04
Con ascensor	1,77	13,90
Con garaje	62,68	50,02
Con gas	52,09	67,16
Con agua caliente central	14,88	37,76

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

En Loeches es frecuente la existencia de garaje en los edificios (la vivienda unifamiliar) pero tienen menos presencia los edificios que cuentan con instalación de gas o agua caliente central, instalaciones que son más frecuentes en los bloques de viviendas.

Loeches es un municipio con una edificación muy reciente en la que predomina la vivienda unifamiliar –las colonias de chalets construidas en las dos últimas décadas- o de baja densidad, la primera se sitúa en los Sectores 1, 2 y 3 mientras que esta última es más frecuente en el centro histórico. En relación con la juventud del parque edificado su estado de conservación es excelente. En cuanto a las instalaciones están relacionadas con la baja densidad de los edificios, hay una proporción alta de garajes, pero, sin embargo, hay pocos edificios accesibilidad y es poco frecuente el agua caliente central. Lo más habitual es la vivienda unifamiliar aislada o pareada en las nuevas promociones mientras que en el centro histórico los edificios responden a la tipología de manzanas cerradas.

1.2 Características de la vivienda

El INE clasifica las viviendas en principales (las habitadas todo el año o gran parte de él), secundarias (estacionales, de vacaciones) y vacías, las que no se encuentran en ninguna de las situaciones anteriores (viviendas que estaban en venta o alquiler en el momento de confeccionarse el Censo, en mal estado para ser habitada, retenida por litigio entre sus propietarios, etc.).

EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS POR USO. LOECHES 2001 Y 2011. COMUNIDAD DE MADRID
2011

USO	LOECHES			C. MADRID 2011 (%)
	2001	2011	2011 (%)	
Principal	1.123	2.825	79,2	85,3
Secundaria	106	280	7,9	5,6
Vacías	418	460	12,9	9,1
TOTAL	1.647	3.565	100,0	100,0



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

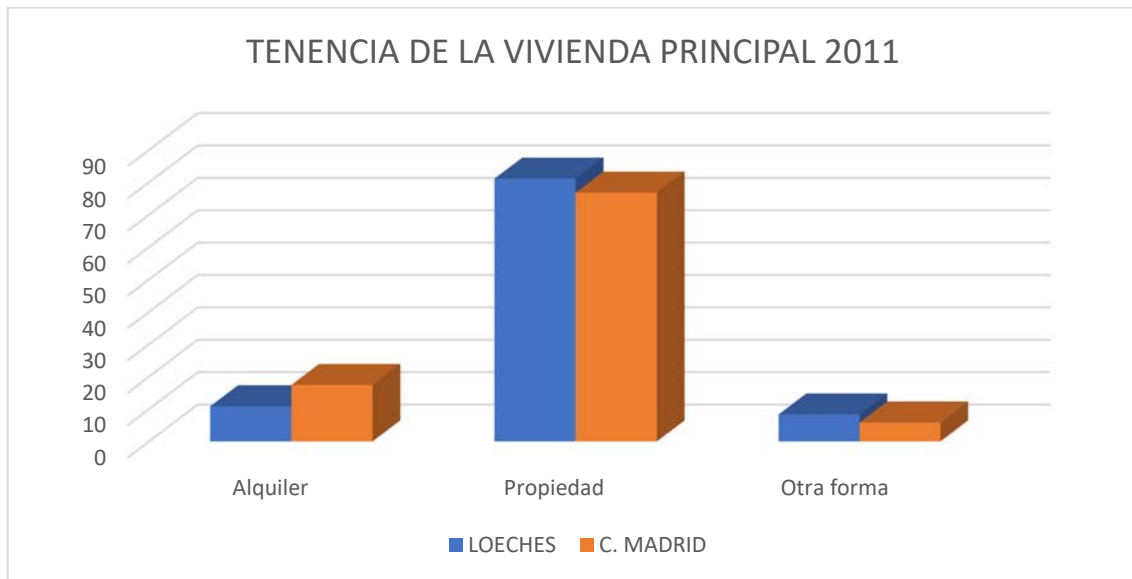
Entre 1991 y 2001 el incremento del parque de viviendas ha sido del 78,3% y en la década siguiente asciende al 116,5%. En 2011 el 79% de las viviendas son principales, hay un 8% de vivienda estacional y un 13% de vivienda vacía, siendo estas dos últimas proporciones más altas que los valores medios de la región madrileña.

Sin embargo, Loeches no es un municipio de veraneo tradicional por lo que muchas de las viviendas censadas como secundarias o vacías son, en realidad, la vivienda que han dejado en el centro histórico las familias que se han trasladado a una nueva residencia de las construidas en los nuevos Sectores urbanísticos, cambio de domicilio con el que tiene mucho que ver las expectativas creadas por el alquiler a los inmigrantes extranjeros llegados en la primera década del siglo.

Ahora vamos a centrarnos en las viviendas principales para conocer sus características, empezando por el régimen de tenencia:

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL LOECHES
2001 Y 2011, COMUNIDAD DE MADRID 2011

RÉGIMEN DE TENENCIA	LOECHES			C. MADRID 2011 (%)
	2001	2011	2011 (%)	
Alquiler	96	305	10,8	17,4
Propiedad	928	2.290	81,1	76,8
Otra forma	99	235	8,3	5,8
TOTAL	1.123	2.825	100,0	100,0



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y 2011, INE y elaboración propia

En la primera década del siglo la vivienda en propiedad ha crecido el 146,8% pero la de alquiler lo ha hecho en un 217,7%, y aun así, en 2011, el alquiler tiene un valor relativo bastante más bajo en el municipio que en la Comunidad de Madrid. Se trata de una forma de tenencia que oscilara en el tiempo según lo haga la llegada de nuevos residentes, que adoptan esta opción como fórmula definitiva o en tránsito hacia la propiedad.

En cuanto a la superficie útil de la vivienda su tamaño medio se ha incrementado de 103,89 m² en 2001 a 117,77 m² en 2011, superficie mayor, en este año, que el valor medio de la región de Madrid: 90,79 m²:

VIVIENDA PRINCIPAL SEGÚN SUPERFICIE UTIL. LOECHES Y COMUNIDAD DE MADRID 2011

TAMAÑO (m ²)	LOECHES		C. DE MADRID
	Viviendas	%	%
< 60	300	10,6	23,0
60-90	780	27,6	46,8
90-120	680	24,1	17,0
120-180	755	26,7	8,0
180	315	11,1	5,1
TOTAL	2.825 (*)	100,0	100,0

(*) Las diferencias que se pueden observar en el Censo de 2011 se debe a su carácter muestral y a los problemas creados por elevación de la muestra

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE y elaboración propia

Las viviendas de menos de 90 m² representan el 38% del parque residencial de Loeches mientras que en la región ascienden al 70%; a partir de ese tamaño hay proporciones más altas en todos los tramos y las que superan los 180 m² son el doble, en porcentaje, que en la Comunidad de Madrid. En Loeches se impone, como ya hemos dicho, la presencia del chalet y la casa tradicional de pueblo, con un tamaño netamente mayor que el piso de ciudad.

1.3 Viviendas construidas en los últimos años

Las licencias para viviendas y naves concedidas por el Ayuntamiento de Loeches en los últimos años se han recogido en el siguiente cuadro. También se han incorporado el cambio de uso de local a vivienda por ser relativamente frecuente, produciéndose, sobre todo, en el centro histórico.

EVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS PARA VIVIENDAS Y NAVES 2015-2022

AÑO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NAVES	CAMBIO DE USO (1)
2015	1	-	1	-
2016	3	-	1	3
2017	14	-	-	1
2018	4	-	1	2
2019	2	-	-	4
2020	4	-	-	-
2021	21	26	2	3
2022	4	52	1	-
TOTAL	53	78	6	13

1. De local a vivienda

Fuente: Ayuntamiento de Loeches, 2022

En el periodo analizado 2015-20200 se han solicitado licencias para un total de 131 viviendas de las cuales 53 viviendas unifamiliares, mayoritariamente adosadas. Las excepciones son en el año 2017, en que se solicita una licencia para una promoción de 14 viviendas pareadas, y en el 2021 en que se solicita una para 11 viviendas VPP.

Las dos promociones de vivienda multifamiliar son para dos bloques de 26 y 52 viviendas, trasteros, plazas de garaje y piscina comunitaria que se solicitan en el 2021 y 2022.

Hay 6 licencias para naves, la mayoría para industria, pero también para almacén, situadas en los polígonos industriales.

Por último, y como ya hemos señalado, es relativamente frecuente el cambio de uso de local a vivienda, en los años analizados ha habido 13 licencias con esta finalidad. En 2021 encontramos dos licencias para reforma de vivienda.

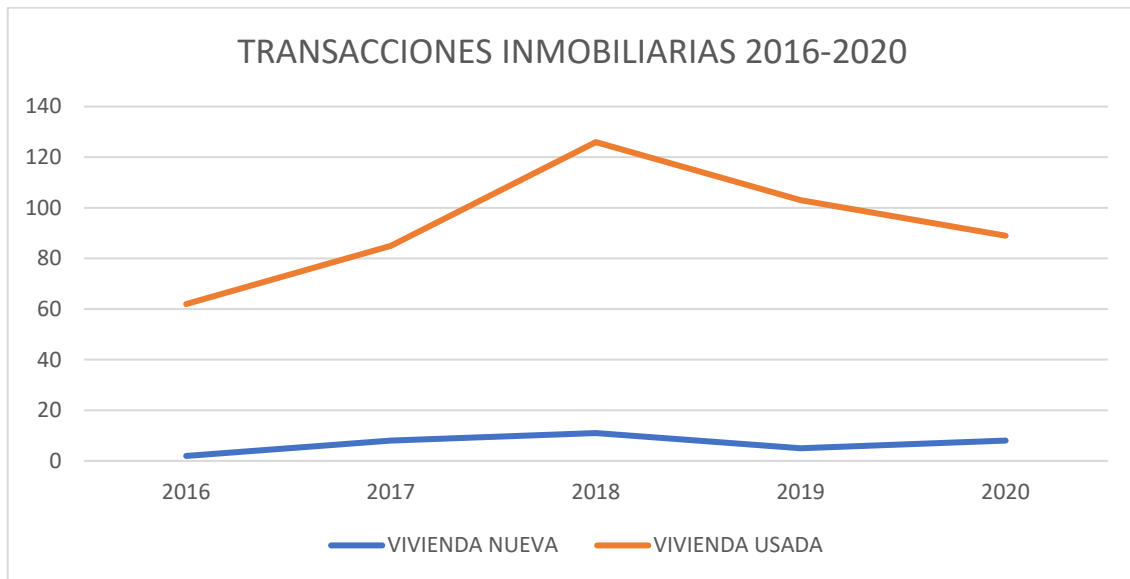
De toda la serie, los años más dinámicos han sido 2021, con un total de 47 licencias para vivienda, y 2022 (la información llega hasta Septiembre de este año) con 56 licencias para ese uso, lo que indica que se está produciendo una clara dinamización del mercado de la vivienda en Loeches. De hecho, en estos dos años se ha construido el 78,6% de las viviendas del periodo 2015-2022.

1.4 Transacciones inmobiliarias recientes

Las transacciones inmobiliarias entre 2016 y 2020, según se trate de vivienda nueva o vivienda usada, ha evolucionado de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN LOECHES. 2016-2020

AÑO	TOTAL	VIV. NUEVA	VIV. USADA
2016	64	2	62
2017	93	8	85
2018	137	11	126
2019	108	5	103
2020	97	8	89
TOTAL	499	34	465



Fuente: Fichas Municipales Caja España 2021, con datos del Ministerio de Fomento

De todas las transacciones inmobiliarias de ese quinquenio el 6,8% se deben a vivienda nueva y el 93,2% restante a vivienda de segunda mano, lo que da idea de lo poco que se ha construido en Loeches en esos años.

De la serie, 2018 es el año en que se produce un mayor número de transacciones de vivienda nueva y usada decayendo luego hasta 2020, seguramente por el parón producido en la economía del país por la pandemia del Covid 19. Desde 2018 se produce un descenso importante de las transacciones: el 29% del valor de ese año.

VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

En el Plan Vive de la Comunidad de Madrid estaba previsto la construcción de un cierto número de viviendas de protección oficial, pero, por el momento, no se ha llevado a cabo. En los Servicios Sociales hay cierta demanda de vivienda social. Se han producido algunos casos de impago de hipotecas y desde el Ayuntamiento se ha intermediado para su resolución.

Existe por lo tanto cierta demanda de vivienda social, pero su construcción compete a la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Loeches no cuenta con presupuesto para este cometido, aunque si para la cesión de suelo con esta finalidad.

En 2021 se ha aprobado una licencia para la construcción de 11 viviendas unifamiliares pareadas de Promoción Pública a Precio Limitado en el Sector 1, que se van a edificar sobre suelo municipal

2 Diagnostico sobre la edificación y la vivienda. Evaluación de necesidades

Loeches es un municipio con una edificación muy reciente en la que predomina la vivienda unifamiliar –las colonias de chalets construidas en las dos últimas décadas- o de baja densidad. La primera se sitúa en los Sectores 1, 2 y 3 mientras que esta última es más frecuente en el centro histórico.

Con relación a la edad del parque edificado su estado de conservación es excelente. En cuanto a las instalaciones de que dispone el parque de viviendas, están relacionadas con la baja densidad de los edificios. Así existe una proporción alta de garajes, pero, sin embargo, hay pocos edificios accesibles y es poco frecuente el agua caliente central.

Lo más habitual es la vivienda unifamiliar aislada o pareada en las nuevas promociones mientras que en el centro histórico los edificios conforman manzanas cerradas.

En 2011 había una proporción relativamente alta de viviendas de temporada y vacías. Sin embargo, Loeches no es un municipio de veraneo tradicional por lo que muchas de las viviendas censadas como secundarias o vacías son, en realidad, viviendas del centro histórico de las familias que han cambiado de domicilio trasladándose a una nueva residencia de las construidas en los nuevos sectores urbanísticos. Cambio de domicilio que tiene mucho que ver con las expectativas creadas por el alquiler a los inmigrantes extranjeros llegados en la primera década del siglo.

Entre 2001 y 2011 la vivienda en propiedad ha crecido el 146,8% pero la de alquiler lo ha hecho en un 217,7% y, aun así, en 2011 el alquiler tiene un valor relativo bastante más bajo en el municipio que en la Comunidad de Madrid. Se trata de una forma de tenencia que oscilará en el tiempo según lo haga la llegada de nuevos residentes, que adoptan este régimen de uso como fórmula definitiva o en tránsito hacia la propiedad.

En cuanto a la superficie útil de la vivienda su tamaño medio se ha incrementado de 103,89 m² en 2001 a 117,77 m² en 2011, superficie mayor, en este año, que el valor medio de la región de Madrid que se sitúa en 90,79 m². En Loeches se impone, como ya se ha comentado, la presencia de la vivienda unifamiliar y la casa tradicional de pueblo, con un tamaño netamente mayor que el piso de ciudad.

Desde 2015 los años más dinámicos han sido 2021, con un total de 47 licencias para viviendas, y 2022 (la información llega hasta Septiembre de este año) con 56 licencias para ese uso residencial, lo que indica que se está produciendo una clara dinamización del mercado de la vivienda en el municipio. De hecho, en estos dos años se ha construido el 78,6% de las viviendas de todo este periodo.

De todas las transacciones inmobiliarias del quinquenio 2016-2020, el 6,8% se deben a vivienda nueva y el 93,2% restante a vivienda de segunda mano, lo que da idea de lo poco que se ha construido en Loeches en este periodo. Se estima que en la primera parte de esta década la construcción habrá sido aún menor, porque todavía se estaban viviendo las consecuencias de la crisis económica de 2008.

CAPITULO IV. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DEL AVANCE.

Enumerados los Objetivos de Carácter General que se señalan en el punto anterior de este documento, se desarrollan en el presente punto los criterios que se estiman adecuados para alcanzar los objetivos definidos.

Para ello se abordan los aspectos de articulación territorial y de vitalización del poblamiento que incidirán de forma determinante en la clasificación de suelo que el Plan contendrá, así como los aspectos de gestión, redes públicas de dotaciones, servicios e infraestructuras.

1. Criterios respecto de la articulación territorial.

- La definición del modelo que preserve la actual condición urbana de Loeches, dentro de la proximidad del corredor del Henares, beneficiándose de las sinergias del corredor industrial Alcalá-Guadalajara, y teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo urbanístico de los municipios colindantes, otorgando la necesaria coherencia con la ordenación del territorio próximo.
- La protección medioambiental de los suelos que forman parte de la Red Natura, así como de los HIC y de los montes preservados, que además forman parte de un continuo de espacios libres públicos que se extienden más allá de los límites del propio Término Municipal.
- La protección medioambiental de las márgenes de los cauces que atraviesan el Término Municipal y en parte el núcleo urbano, particularmente los arroyos Pantueña, Quemado y Del Val, incorporándolos al sistema de espacios libres de la ciudad y dando conexión y continuidad al conjunto de espacios libres y zonas verdes existentes constituyéndose como red una urbana.
- La protección de las vías pecuarias del municipio constituidas por las Vereda Carpetana y Vereda de Loeches, bien en su trazado actual o en su caso con las alternativas de trazado que se aprueben, especialmente las que discurren por el caserío ya que en algunos casos presentan problemas de solapamiento con las manzanas consolidadas por la edificación.
- La protección de las infraestructuras que constituyen las redes generales y supramunicipales del municipio que articulan el territorio, y que en Loeches condicionan significativamente la ordenación del conjunto urbano.

2. Criterios respecto de la vitalización de la ciudad.

- Optar por un modelo urbano de ciudad sostenible y compacta, evitando discontinuidades territoriales y consumos de suelo innecesarios, y manteniendo el carácter diferencial de su núcleo.
- Fomentar la intervención en el Casco Antiguo en aras al mantenimiento tanto de sus parámetros edificatorios como de su trama urbana. Complementariamente prever la intervención en diversos puntos del Casco, a fin de mejorar su equipamiento y resolver su potencial deterioro, abordar operaciones de regeneración de sus espacios públicos y mejorar la escena urbana, con acciones encaminadas a potenciar la relación social.
- Flexibilizar los usos permitidos en las ordenanzas de edificación de las áreas industriales existentes para potenciar la diversificación de las actividades económicas, la capacidad de atracción del municipio, atendiendo mejor a las demandas empresariales, y procurando una mayor creación de empleo de mejor calidad.
- Incorporar en la ordenación urbanística del Plan General el Sector UNO, en trámite de aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid, localizado en las márgenes de las carreteras M-203 y M-206 al norte de la población.

- Prever que las nuevas áreas de desarrollo residencial y de actividades económicas que se proyectan, mantengan la continuidad física de las áreas urbanas contiguas impidiendo la formación dispersa de la edificación. Especialmente este criterio se mantendrá en relación:
 - Con la Unidad de Ejecución U-1 como con el Suelo Urbano No Consolidado de uso característico residencial.
 - Con el área que constituye el nuevo Sector propuesto de Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado S-B de carácter industrial situado entre la carretera M-225 y el trazado previsto de circunvalación este de la carretera M-300.
 - Con el área que constituye el nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-A, de carácter residencial que se localizará al sur del Arroyo del Quemado y al norte del colegio Monfort.
- Prever dos importantes áreas que permitan la implantación de actividades terciarias y comerciales, incluso de carácter supramunicipal, compatibles con actividades dotacionales de todo tipo: docentes deportivas, sanitarias, de servicios, formación profesional, etc. en los siguientes puntos:
 - Al Este del núcleo urbano en el entorno de la Ermita de la Soledad apoyado en la actual carretera M-300, e identificada como suelo urbanizable S-C. Ámbito considerado idóneo también para la implantación de un recinto ferial y de mercado ocasional.
 - Al Norte de la población, e identificada como suelo urbanizable S-D, entre el arroyo Pantueña, el sector S-UNO industrial y la carretera M-206, con predominancia del uso terciario-comercial
- Destinar los suelos provenientes de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo de los polígonos industriales para la creación de un vivero de empresas capaz de fomentar el emprendimiento local en beneficio de la población residente.

3. Criterios respecto a la gestión de suelo.

- Mantener las previsiones de gestión sobre los sectores de los desarrollos aprobados o en tramitación, minimizando el impacto sobre ellos del nuevo Plan General para no comprometer la viabilidad económica de las promociones en curso.
- Prever el sistema de gestión por compensación para las nuevas áreas, residencial y de actividades económicas, previstas para el desarrollo urbano de Loeches.

4. Criterios respecto a los equipamientos públicos.

La información urbanística elaborada con relación a estas dotaciones del municipio ha detectado las carencias y las necesidades que es adecuado atender. Como criterio básico se prevé cubrir las carencias funcionales de dotaciones y equipamientos públicos, teniendo en cuenta las necesidades reales detectadas en la ciudad consolidada. Formalmente el Plan permitirá tanto la creación de nuevos equipamientos como la remodelación de los existentes en las áreas infradotadas.

Conviene señalar la ausencia de suelo calificado específicamente para la ubicación de dotaciones generales y/o supramunicipales, que por su tamaño no atiendan solo el carácter local, y que han de permitir la localización de actividades culturales, deportivas o recreativas de ese mayor carácter territorial. Redes cuya localización podría establecerse en los suelos próximos a la Ermita de La Soledad y la carretera M-300 que les dotará de importante accesibilidad.

Equipamiento docente y educativo.

- En relación con el equipamiento docente y educativo, para la enseñanza obligatoria no parece necesaria la creación de nuevos centros. El desarrollo de los sectores residenciales que están en ejecución o el previsto desarrollar, disponen de cesiones de suelo para la localización, en cada caso, de nuevos centros de enseñanza.

Equipamiento sanitario.

- En relación con el equipamiento sanitario, será conveniente disponer de un Centro de Salud que cubra las necesidades actuales de la población residente. No dispone el municipio de atención hospitalaria, que se presta en los municipios limítrofes: Alcalá, Torrejón, Arganda y Coslada.

Equipamiento de bienestar social.

- En relación con el equipamiento de bienestar social, se estima necesario separar los Servicios Sociales del Centro de Mayores ubicado en la Avda. María Moliner 1, disponiendo de centros distintos.
- El municipio al no disponer de residencia de mayores, ni tampoco de otro tipo de residencias, por su potencial demanda debido a su pirámide de edades, se estima conveniente la existencia de una Residencia de Mayores.

Equipamiento de cultura y ocio.

- En relación con el equipamiento de cultura y ocio, se estima conveniente que se dote el municipio, de un nuevo Centro Cultural.

Equipamiento deportivo.

- En relación con el equipamiento deportivo, se estima conveniente prever un nuevo pabellón polideportivo.

Equipamiento religioso.

- No se estima necesario aumentar esta dotación, adecuadamente atendida.

5. Criterios respecto a los espacios libres y zonas verdes.

Del conjunto de dotaciones y equipamientos municipales, se considera este el menos eficiente en cuanto a su dotación. Para su adecuación a la dimensión y su función social se refieren los siguientes criterios de intervención.

- Procurar la máxima continuidad física, creando pasillos y zonas verdes lineales insertadas en el medio urbano, tanto residencial como de actividades económicas, constituyendo un sistema de espacios libres que interrelaciona los distintos barrios con zonas edificadas y los espacios naturales. Dado el impacto de esta dotación pública en la escena urbana y territorial, e independientemente del cumplimiento de los estándares obligatorios de Redes Generales y Supramunicipales, es necesario que la planificación urbanística desarrolle el criterio señalado.

- Destinar un amplio espacio interior del futuro modelo urbano, dentro del nuevo sector de suelo urbanizable previsto S-A, a zona verde a modo de parque local del que actualmente carece la ciudad.
- Se formalizará urbanísticamente la creación del Parque de El Olivar, colindante con el Convento de Las Madres Carmelitas Descalzas, y el Panteón de Los Duques de Alba.
- Considerar la creación de corredores ecológicos, estableciendo una red formada por los caminos rurales, las riberas de los arroyos Pantueña, Quemado y Del Val en una suerte de parque fluvial y las vías pecuarias Vereda Carpetana y Vereda de Loeches.
- Complementariamente, se diseñará la ampliación y adecuado tratamiento de las zonas verdes de las actuales bandas lineales de las márgenes de las vías rodadas principales y su eventual comunicación con la red de corredores definida en el punto anterior.
- Adecuar el descansadero de ganado, producto de la concentración parcelaria, y que se encuentra desconectado de esta red potencial, para habilitarle para el uso y disfrute del vecindario, cuidando al máximo la protección de los espacios naturales protegidos.
- Prever liberar espacio en favor del peatón y de la escena urbana mediante la mejora de la accesibilidad tras la creación de aparcamientos tanto de residentes como de disuasión, lo que permitirá racionalizar el uso del aparcamiento en superficie

6. Criterios respecto a la política de vivienda.

- El nuevo suelo previsto del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-A para desarrollo residencial, preverá mitigar la actual la demanda insatisfecha de viviendas para jóvenes, tanto en compra como en alquiler, y el estableciendo de regímenes públicos de protección de estos suelos y con ello atender a las necesidades previsibles de próximos años. La tipología de la vivienda será preferentemente multifamiliar, no solo de carácter unifamiliar. A tal fin la normativa del planeamiento de desarrollo del sector establecerá las determinaciones necesarias

7. Criterios respecto a la política de implantación de infraestructuras y servicios.

En relación con el viario estructurante:

Loeches dispone de una infraestructura de comunicación viaria importante, con una densa malla de carreteras locales y autonómicas (M-300, M-206, M-217, M-219, M-225) y con buena relación con vías de alta capacidad (R-3, A-3, A-2, M-45, MP-203). Red que permite una rápida relación con la población de su entorno como Torres de La Alameda, San Fernando de Henares, Mejorada del Campo, Torrejón de Ardoz, Pozuelo del Rey, Campo Real Red, y singularmente con Alcalá de Henares y Arganda del Rey. A fin de mejorar la relación de esta red con la población de Loeches, se estima adecuado mejorar determinadas conexiones, que se exponen a en este epígrafe.

- Incorporar, la considerada como más conveniente de las propuestas en estudio por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para optimización de accesibilidad rodada desde la M-300 y su circunvalación por el este de la población y que se comunique ordenadamente con el viario urbano, eliminando tráfico indeseables por el interior del pueblo.
- Reformar el encuentro de la carretera M-225 con la M-300 para mejorar la accesibilidad a la población.

En relación con la movilidad:

- Fundamentar el trazado general de la red viaria en una jerarquización que dificulte el acceso superfluo de los vehículos en el interior del entramado urbano.

- Eliminar el tráfico pesado y de paso que atraviesa el Casco Antiguo, especialmente el ocasionado por la M-206 y la M-217
- Promover una red peatonal compuesta por diversas tipologías de canales de circulación y en la que se incluyan los espacios estanciales, para el juego, el encuentro y la comunicación social.
- Crear una red de itinerarios en bicicleta en el conjunto urbano y habilitar espacios para su estacionamiento en los destinos de mayor potencialidad de afluencia.
- Incorporar en la normativa urbanística las medidas que permitan mejorar la accesibilidad de personas con problemas de movilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- Intervenir en el viario existente en las áreas centrales del Casco Antiguo para mejorar el tráfico en algunas de las áreas de acusada estrechez y sinuosidad.

En relación con otras infraestructuras:

- Fomentar la creación de redes separativas en los colectores de saneamiento, y que en todo caso serán de obligada construcción en todos los desarrollos urbanísticos del nuevo suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado.
- Procurar la eliminación en el paisaje urbano de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, o establecer los pasillos de infraestructura eléctrica minimizando su impacto en la población y en el territorio.
- Existe en Loeches una Subestación Eléctrica de 400/220 kV de Red Eléctrica Española, fundamental para garantizar suministro eléctrico de todo al área metropolitana de Madrid, que constituye una de las seis subestaciones de transporte de energía eléctrica que conforman el anillo principal de alimentación de Madrid. Subestación a la que concurren cuatro líneas eléctricas de alta tensión de doble circuito a 400 kV y cuatro líneas eléctricas de alta tensión de doble circuito a 200 Kv. Para las de 400 Kv se establecerá un pasillo infraestructural de 100 metros a cada lado desde el eje de la línea. Respecto a las líneas de 220 kV, se propone bien su soterramiento, bien la delimitación de pasillos infraestructurales en los tramos que discurren por el suelo urbano consolidado y que afectan al vigente sector N° 4 de las NNSS “Valdepozuelo”. Se definirá un pasillo infraestructural de 100 metros a cada lado desde el eje de la línea de 220 kV que va hacia el Este, más allá de la M-300, cruzando el suelo urbano de la zona denominada de los Conventos.
- Definir las servidumbres aeronáuticas de las huellas acústicas generadas por los corredores de salida y entrada de los aviones de los aeropuertos de Madrid-Barajas y de Torrejón de Ardoz sobre el municipio de Loeches. Servidumbres aeronáuticas de aeródromo y radioeléctrica generada por los pasillos de aproximación y despegue de los aviones y por las diferentes antenas de guía y de balizamiento radioeléctrico. Afección que limita los usos del suelo, y suponen limitaciones de altura a las edificaciones sobre rasante.
- Proteger la infraestructura ferroviaria de la línea de alta velocidad Madrid-Barcelona-Frontera en su tránsito por el municipio.
- Garantizar la protección urbanística del conjunto de oleoductos de entrada y salida a la terminal de la Compañía Logística de Hidrocarburos CLH S.A. declarada de interés para la Defensa Nacional, y de los gaseoductos y Estación de Regulación y Medida de la compañía ENAGAS S.A. que se sitúan en el término municipal. Para la protección de la empresa CLH S.A. se requiere legalmente una protección de seguridad perimetral de 300 m. Los

oleoductos y gaseoductos dispondrán en su trazado de sus correspondientes servidumbres de paso.

8. Criterios respecto a la política de protección del patrimonio.

- Establecer previsiones para la protección del Casco Antiguo como elemento identitario e histórico de Loeches, prosiguiendo el proceso de conservación y de su puesta en valor.
- Reelaborar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Loeches con los actuales criterios de la Comunidad de Madrid, que complete la relación de los bienes inmuebles y arqueológicos protegidos por el catálogo vigente de las Normas Subsidiarias actuales. Integrarán este catálogo los bienes muebles e inmuebles de interés cultural, social, artístico, paisajístico, arquitectónico, geológico, histórico, paleontológico, etnográfico, científico y técnico. También, gozarán de adecuada protección los bienes y parajes de carácter natural, urbanístico, social e industrial, relacionados con la historia y la cultura de Loeches.
- Establece una especial atención a la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las Normas Urbanísticas del Catálogo preverán las actuaciones ante posibles ampliaciones y correcciones conforme se pueda producir el sucesivo afloramiento de los restos arqueológicos.

9. Criterios respecto a la política medioambiental del Plan General y del Estudio Ambiental Estratégico correspondiente.

En relación con la calidad del aire y el cambio climático:

- Diseñar la configuración espacial de entramado urbano y sus características constructivas para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.
- Prever la plantación de masas forestales adecuadas que permitan la creación de microclimas urbanos favorecedores de las condiciones climáticas de la zona.
- Elaborar una ordenanza municipal que aborde los siguientes aspectos:
 - ⊖ Establecer criterios bioclimáticos en la planificación de la edificación (ubicación, orientación, tipología, entorno...) y en los elementos empleados en su construcción.
 - ⊖ Establecer condiciones normativas sobre el alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante y la mejora de la eficiencia energética.

En relación con el ciclo hídrico:

- Estudiar la viabilidad de crear una red independiente para utilizar agua regenerada de procedencia municipal en los servicios urbanos (riego de arbolado, baldeo de calles, etc.).
- Estudiar la viabilidad de que las edificaciones dispongan de una red independiente para utilizar aguas grises o agua regenerada de procedencia municipal en el llenado de cisternas de inodoros, redes de flexores y riego de zonas verdes particulares de cada parcela.
- Disminuir el consumo de agua que se produce en zonas verdes con medidas para tales como: limitar la utilización de césped tapizante con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo,

aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.

- Diseñar con una red separativa las zonas de nueva urbanización, ya exigida por el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE). En las zonas consolidadas la implementación de una red de pluviales separativa a la existente tendrá carácter de recomendación.
- Cumplir lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.

En relación con la geomorfología del territorio y los suelos:

Adecuar los desarrollos urbanísticos a la topografía existente, procurando buscar el equilibrio del movimiento de tierras dentro de la propia zona de actuación.

Afectar a la menor superficie de suelo posible, en especial en aquellas zonas en las que el suelo sirva de soporte a otros recursos naturales de interés.

Procurar la conservación de la tierra vegetal en toda la superficie afectada y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

En relación con la vegetación y la fauna:

Establecer las directrices ambientales de los espacios de mayor valor natural entre las que se incorporan las limitaciones y prohibiciones de usos tanto en el suelo protegido, como en el entorno directo.

Promover la no intervención y/o restauración en las zonas más valiosas para la fauna mediante y el diseño de ajardinamientos y espacios libres que favorezcan la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna.

En relación con el paisaje:

Adecuar el diseño de los desarrollos urbanísticos de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo y se respeten los elementos geográficos que conforman paisajes característicos y singulares del municipio.

Proteger con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, vigilando las afecciones de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones singulares.

En relación con el medio ambiente sonoro:

Incorporar dentro del Estudio Ambiental Estratégico un estudio acústico sobre la idoneidad de los nuevos desarrollos urbanísticos, donde se planteen, en función de los resultados, medidas reductoras de las emisiones del ruido.

Planificar los usos del suelo para la reducción de contaminación acústica y configurar la ubicación, orientación y distribución de los edificios para evitar exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

Procurar realizar actuaciones de diseño viario que impidan el acceso superfluo de los vehículos en el interior de las áreas demandantes de menores niveles de ruido tanto en el trazado de las calles como en la sección viaria, jerarquizando los tráficos locales dentro de la ciudad.

Establecer las medidas necesarias de templado de tráfico en el viario interior para asegurar que mantienen las velocidades de diseño y permiten una circulación fluida y continua.

Cumplir los requisitos referentes al aislamiento acústico de las edificaciones establecidas en la legislación que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.

En relación con la gestión de residuos:

Incluir en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General, un estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, donde se analizará la generación de residuos de los nuevos desarrollos urbanísticos y su compatibilidad con las políticas de residuos de la Comunidad de Madrid.

Realizar un estudio de transición a la economía circular en el que se analicen las actividades desarrolladas por la propia organización municipal y por las entidades encargadas de la prestación de los servicios públicos de competencia municipal (residuos, agua, transporte urbano, vivienda etc.).

Promover acciones dirigidas a favorecer las prácticas de prevención de la generación de residuos para mejorar la separación en origen e implantar progresivamente la recogida separada de los biorresiduos.

Promover la elaboración de proyectos de edificación y urbanización en los que se contemple que las obras de construcción se proyecten, construyan y demuelan de tal forma que la utilización de los recursos naturales sea sostenible y garantice en particular: la reutilización y reciclado de las obras de construcción, sus materiales y sus partes tras la demolición.

Dimensionar nuevos puntos limpios o depósitos de residuos industriales, así como su implantación espacial.

Establecer la obligación de contemplar en los proyectos de urbanización, residencial o industrial, las reservas de suelo para la localización de contenedores de recogida selectiva de basuras.

Establecer la obligación de prever en los proyectos de edificación residencial espacio suficiente para poder realizar el triaje de residuos de la manera más adecuada.

10. Respeto a los estudios económicos y de programación.

Con Independencia del contenido sustantivo del Plan General en materia de programación y de las medidas económicas y financieras que implementa, del proceso de participación ciudadana y de los informes que se elaboren, deberá tenerse en consideración la previsión económica los siguientes estudios.

La Inclusión en las Ordenanzas Fiscales municipales medidas económicas favorecedoras de las reducciones de consumos de los recursos naturales y el uso de las energías renovables.

La Inclusión en las Ordenanzas Fiscales municipales medidas económicas favorecedoras de ayudas a la rehabilitación y regeneración del Casco Antiguo.

11. Criterios respecto a la clasificación del suelo.

En relación con las previsiones de especial protección de suelos.

- Clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los suelos que configuran la Red Natura de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) y los Montes Preservados, las zonas de ribera de los arroyos Pantueña, Quemado y Del Val, y las vías pecuarias del municipio constituidas por Vereda Carpetana y Vereda de Loeches, bien en su trazado actual o en su caso con las alternativas de trazado que se aprueben.

También tendrán la consideración se suelos No Urbanizables de Especial Protección los que sustentan el conjunto de infraestructuras viarias, gasísticas, de transporte de energía de carácter local, autonómica o estatal.

- Clasificar los suelos preservados de crecimiento urbano por sus valores agropecuarios o por las características geológicas o geomorfológicas como Suelos No Urbanizables de Protección.

En relación con las previsiones para alojar actividades residenciales.

- El modelo definido por las NNSS vigentes ha concluido al haber desarrollado el conjunto de los 4 sectores de suelo residencial que se determinaron en el planeamiento general y que también delimitó dos Unidades de Ejecución de las que falta por ejecutar la unidad de ejecución U-1 de carácter residencial y en consecuencia, debe mantenerse la misma, como Suelo Urbano No Consolidado.

Los cuadros siguientes resumen las determinaciones básicas de los sectores y unidades de ejecución de las vigentes Normas Subsidiarias. Es a partir de estos datos lo que ha permitido establecer los criterios de crecimiento que se prevén.

Unidad de Ejecución	Suelo -m ² s-	Edificabilidad		Nº viviendas
		Índice -m ² e/m ² s-	Máxima -m ² e-	
UE-1	9.720	(1)	-	45
UE-2	50.500	-	17.000	105

Sector	Denominación	Suelo -ha-	Nº viviendas	Densidad -viv/ha-
S-1	Cabeza Gordo	32	750	24
S-2	Rancho Chico	18,20	434	24
S-3	Camino Peralta	11,40	272	24
S-4	Valdepozuelo	104,63	1.046*	20,50
TOTAL		166,23	2.502	19,66 (media)

* El desarrollo del Plan Parcial del Sector S-4 aprobado definitivamente establecía 1.910 viviendas.

- Teniendo en cuenta el grado de desarrollo y urbanización de los polígonos y sectores de las vigentes NN.SS. Loeches cuenta todavía con suelos calificados y urbanizados vacantes con una capacidad de 1.168 viviendas, además de 64 solares en suelo urbano consolidado
 - 700 viviendas en tipología edificación unifamiliar
 - 468 viviendas en tipología edificación multifamiliar
- Prever una nueva área de desarrollo residencial, sector S-A de 43,8 hectáreas, con una densidad aproximada de 30 viv/Ha, que permita resolver la actual demanda insatisfecha de viviendas para jóvenes (tanto en propiedad como en alquiler). Área que constituye el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-A, que se localizará al sur del Arroyo del Quemado y al norte del colegio Monfort. Dentro de este sector se destinará una parte de 4.8 hectáreas, aproximadamente, para localización de usos dotacionales, terciarios, comerciales y los deportivos que necesita la población. Se situará entre el Colegio Monfort y la trasera de las viviendas unifamiliares de la calle Bruselas. Área donde la topografía del terreno resulta más adecuada.

En relación con las previsiones para alojar actividades económicas.

Cabe señalar en cuanto al suelo de actividades económicas, que en las vigentes Normas Subsidiarias se previeron dos sectores de carácter industrial (S-5 y S-6) de suelo urbanizable con una superficie total de 62,47 ha y una edificabilidad total de 281.115 m² construidos. Ambos sectores han sido edificados parcialmente, en un 33% y en un 86%, respectivamente. Además de 43.836 m² de suelo neto vacante industrial en el suelo urbano consolidado.

- Reforzar el empleo del municipio, se constituye como criterio sustancial del Plan General aprovechando el dinamismo del cercano corredor del Henares beneficiándose de las

sinergias del corredor Alcalá-Guadalajara, apoyadas en los corredores rodados metropolitanos, especialmente en la carretera M-300; solución que permitirá, además, reducir los tráficos de travesía de vehículos pesados sobre las áreas residenciales del caserío.

- Flexibilizar normativamente la tolerancia de usos no residenciales en las áreas industriales para posibilitar la diversificación de la oferta de suelo y facilitar la implantación de actividades económicas de carácter terciario, comercial, productivo y en su caso para usos logísticos, capaces de complementar los actuales usos de los sectores industriales, permitiendo, además, la promoción de “parques empresariales”, “parques científicos y tecnológicos” y favoreciendo desarrollos industriales I+d+i.
- Incorporar el suelo industrial, en trámite de aprobación definitiva, el que constituye el Sector UNO, localizado en las márgenes de las carreteras M-203 y M-206 al norte de la población, cuyo desarrollo permitirá la promoción de “parques empresariales”, “parques científicos y tecnológicos” y desarrollos análogos.
- Prever una nueva área de suelo urbanizable, sector S-B de 40,48 hectáreas, aproximadamente, para usos industriales y otras actividades económicas de carácter comercial, terciario, logístico e incorporando a la ordenación urbanística las empresas ya localizadas en este ámbito. Área que constituye el Sector de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable S-B situado entre la carretera M-225 y el trazado previsto de circunvalación este de la carretera M-300 y que respetará el criterio de dar continuidad a la trama urbana como prolongación de las actuales áreas limítrofes ya ordenadas.
- Prever una nueva área de suelo urbanizable, sector S-C de 12,65 hectáreas, aproximadamente, para usos dotacionales de alcance supramunicipal capaces de cubrir actividades, sanitarias, deportivas, de enseñanza superior, equipamiento, etc. de modo que el Plan General cubra cualquier demanda singular futura. También deberá servir para la localización de actividades municipales feriales y de instalación de mercadillos.
- Prever una nueva área de suelo urbanizable, sector S-D de 6.52 hectáreas, aproximadamente, para la implantación de actividades terciarias, especialmente de carácter comercial, localizado al este de la carretera M-206 entre el Sector industrial S-UNO y el arroyo Pantueña (sin ocupar suelos inundables).
- Introducir en el planeamiento general de Loeches una regulación urbanística de las instalaciones ya implantadas en suelo no urbanizable, que permita la pervivencia e incluso la ampliación de las actividades dispersas y localizadas al Norte del caserío a las márgenes de las carreteras MP-203 y M-206.
- Teniendo en cuenta el grado de desarrollo y urbanización de los sectores de las vigentes NN.SS., Loeches cuenta todavía con suelos calificados y urbanizados vacante con una capacidad de 230.805m² de suelo neto industrial para actividades productivas:
- Propiciar el desarrollo del sector agropecuario y agroecológico. A tal fin se considerarán los siguientes criterios:
 - Elaborar de un plan que conforme una red de huertos urbanos que funcione como espacio de socialización y dinamización comunitaria, favorezca la mejora del ecosistema urbano y el aumento de la biodiversidad. Plan que seleccionará los espacios del entorno de la población sobre suelo no urbanizable y regulará la implantación de estos huertos y su desarrollo mediante una ordenanza municipal.
- Ordenar el mercado del Comercio Sostenible de Proximidad de productos agrícolas. A tal fin el Plan General recogerá en su memoria la necesidad de realizar un análisis, diagnóstico y propuestas, que den lugar a la redacción de un Plan Integral de Comercio Sostenible de

Proximidad. La normativa urbanística del Plan General recogerá en sus ordenanzas reguladoras de usos, el específico de “mercados de proximidad” o “mercados de productos locales”, estableciendo las medidas necesarias (tanto fiscales como informativas) para el fomento del Comercio Sostenible de Proximidad y, dentro del mismo, de los mercados de productos agrícolas y en su caso de huertos familiares.

- Crear una Escuela Taller de Agricultura Sostenible, que se considera conveniente en apoyo al criterio del punto precedente, para lo cual se efectuará la reserva necesaria de suelo para la misma.

12. Criterios respecto al planeamiento vigente.

Los planes urbanísticos de desarrollo que constituyen los planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, que estuviesen aprobados con carácter definitivo a la aprobación del Plan General, mantendrán su vigencia.

Así mismo se mantendrán las previsiones de los sistemas de gestión y ejecución del planeamiento sobre los polígonos de los desarrollos urbanísticos aprobados o en tramitación, minimizando el impacto sobre ellos del nuevo Plan para no comprometer la viabilidad económica de las promociones en curso.

De acuerdo con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la entrada en vigor en su momento del Plan General producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resultan disconformes con la nueva ordenación.

La condición de edificio en situación de fuera de ordenación no resultará de aplicación a los edificios catalogados o incluidos en áreas que en su caso sean remitidas al planeamiento especial, en tanto que estos instrumentos de desarrollo del Plan General establezcan las determinaciones aplicables para dichos edificios.

Madrid, marzo 2023.