

# MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

## Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón – Sectores PP4 “Cárcavas Este” y PP5 “Carretera de Villaviciosa”

### 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

La presente Memoria de Impacto Normativo (MIN) se elabora para acompañar la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (PGOUA) en los sectores PP-4 “Cárcavas Este” y PP-5 “Carretera de Villaviciosa”. Su objeto es analizar los efectos jurídicos, económicos, sociales, ambientales y administrativos derivados de la propuesta, conforme a los criterios de buena regulación del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. La modificación tiene por finalidad adaptar la ordenación vigente a las necesidades actuales del municipio y garantizar la coherencia con los principios de sostenibilidad, eficiencia y racionalidad normativa.

### 2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El planeamiento vigente, aprobado en 1999, establece para los sectores PP-4 y PP-5 un uso característico industrial bajo la clave 24 'Nave Escaparate'. Tras más de dos décadas sin desarrollo, se evidencia la obsolescencia del modelo urbanístico, derivada de la falta de demanda industrial clásica, el cambio estructural hacia actividades tecnológicas y de servicios, y la transformación del contexto socioeconómico metropolitano. La modificación responde a la necesidad de reconvertir estos suelos en espacios mixtos que combinen actividad económica, residencial y dotacional, potenciando la conectividad y el equilibrio urbano.

Desde la perspectiva del interés general, la oportunidad se justifica en la necesidad de promover un desarrollo urbano sostenible, conforme a los principios establecidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que persiguen el uso racional del suelo y la distribución equilibrada de beneficios y cargas. Además, se alinea con los objetivos de regeneración urbana y eficiencia del suelo establecidos en el texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), y con las estrategias de desarrollo urbano sostenible e integrado (EDUSI) impulsadas por la Unión Europea.

### 3. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN.

El objetivo principal es la reactivación de dos sectores estratégicos del municipio mediante la introducción de usos residenciales, terciarios e industriales compatibles con las nuevas demandas económicas y sociales. La modificación introduce la Clave 14 (Bloque Abierto) para usos residenciales y redefine la Clave 24 (Nave Escaparate) mediante los nuevos grados 4 y 5, que permiten actividades de innovación, industria limpia y residencia comunitaria. Asimismo, se unifican ambos sectores para una gestión coordinada, se mejoran las redes de infraestructuras y se incrementan las cesiones públicas por encima de los mínimos legales, fortaleciendo la red de zonas verdes y dotaciones.

#### **4. ALTERNATIVAS REGULATORIAS CONSIDERADAS.**

Se evaluaron tres opciones: mantener la ordenación vigente, formular nuevos planes parciales o modificar puntualmente el PGOU. La alternativa elegida, modificación puntual del planeamiento general, es la más proporcionada y eficaz: no altera la estructura general del municipio, mantiene la coherencia con la ordenación estructurante y permite adaptar los parámetros normativos ajustándonos a la legalidad vigente. La opción de nuevos planes parciales no permitirían realizar cambios en la ordenación estructurante y, al igual que el mantenimiento de la ordenación vigente, prolongaría la situación de inactividad.

#### **5. IMPACTO JURÍDICO Y COHERENCIA NORMATIVA.**

La modificación se ajusta plenamente al marco jurídico estatal y autonómico. En particular, cumple con el artículo 69 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que permite modificaciones puntuales cuando no afecten a la totalidad del término municipal. Afecta únicamente a un 3,6% del suelo urbano y urbanizable del municipio, sin alterar la clasificación general del suelo ni los elementos estructurantes del PGOU.

En cuanto al fondo, la modificación desarrolla los principios del artículo 3 de la Ley 9/2001 (uso racional del suelo y desarrollo sostenible) y del artículo 22 del TRLSRU (viabilidad y equidistribución de cargas). La introducción de nuevos grados de uso industrial se fundamenta en el artículo 10 del Decreto 24/2015, de 23 de abril, y en la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sentencias 95/2023 y 88/2023), que avalan modificaciones motivadas en la evolución de las necesidades urbanas y económicas.

Asimismo, el procedimiento seguido respeta los principios de eficacia administrativa (art. 103 CE y art. 3 Ley 40/2015), y se considera conforme con los fines de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 33 de la Ley 9/2001.

#### **6. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO.**

La modificación no supone carga presupuestaria para el Ayuntamiento, dado que la financiación y ejecución de las infraestructuras corresponde a las Juntas de Compensación de los sectores. El incremento de aprovechamiento y la diversificación de usos mejoran la viabilidad económica de la actuación, incentivando la inversión privada y la creación de empleo. Se prevé un efecto positivo en la revalorización del suelo y en la atracción de actividades tecnológicas y de servicios, generando un nuevo foco económico en el eje sur metropolitano.

A medio plazo, el impacto económico municipal será favorable al aumentar la base imponible del IBI, ICIO y tasas urbanísticas, contribuyendo a la sostenibilidad financiera local sin generar deuda pública ni comprometer recursos municipales.

#### **7. IMPACTO SOCIAL Y TERRITORIAL.**

El proyecto promueve la integración territorial de los sectores PP-4 y PP-5 con el casco urbano, fortaleciendo la continuidad urbana y corrigiendo la desconexión existente con Retamar de la Huerta y la Avda. de Villaviciosa. La incorporación del uso residencial y de equipamientos comunitarios favorecerá la diversidad social, la proximidad de servicios y la

creación de empleo en el propio entorno. El modelo urbano propuesto fomenta la mixtura de usos, la movilidad peatonal y la vida de barrio, en línea con las estrategias de ciudad compacta y sostenible.

## **8. IMPACTO AMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD.**

La ordenación garantiza una cesión de suelos para zonas verdes y equipamientos muy superior a la mínima exigida por el artículo 36 de la Ley 9/2001, alcanzando 99.837,57 m<sup>2</sup>, equivalentes a más de 2,4 veces el mínimo legal. Además, se incorporan criterios de diseño bioclimático, eficiencia energética y reducción de emisiones en coherencia con la Ley 7/2021, de Cambio Climático y Transición Energética. La creación de un ecobarrio con redes de energía y movilidad sostenible reducirá la huella ambiental y mejorará la calidad del aire.

El modelo de urbanización potencia la permeabilidad del suelo, la integración paisajística y el uso de arbolado autóctono, contribuyendo a la resiliencia climática del municipio. Se valorará, en su caso, la necesidad de someter la modificación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

## **9. EVALUACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS.**

La modificación puntual simplifica los procedimientos al unificar ambos sectores bajo una única gestión y clarificar los usos permitidos. Esta unificación reducirá los plazos de tramitación, facilitará la digitalización de los procedimientos y eliminará duplicidades en las licencias de obra y actividad. Asimismo, mejora la seguridad jurídica de los administrados al precisar la normativa aplicable y adaptarla a los estándares actuales.

## **10. CONCLUSIONES.**

La Modificación Puntual del PGOU de Alcorcón en los sectores PP-4 y PP-5 cumple los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015. La propuesta se ajusta a la legislación urbanística vigente, no genera impactos negativos ni costes adicionales para la Administración, y contribuye al desarrollo urbano sostenible del municipio. Por todo ello, se valora positivamente su impacto normativo, económico, social y ambiental, y se considera adecuada para su tramitación y aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.