



Colmenar Viejo

INFORME TÉCNICO:

ALEGACIONES Planta de Biogás "SMART FARM BIOGAS"

N.º Expediente COLMENAR VIEJO	15495/2023 CALIFICACION URBANISTICA
	18942/2021 COMPATIBILIDAD URBANISTICA
	6700/2022 MEDIO AMBIENTE
	13406/2023 SEGREGACION
N.º Expediente tramite ambiental	INFORME IMPACTO AMBIENTAL AUTORIZACION AMBIENTAL INTEGRADA AAI-5124 EXP 10-IPPC-00011.4/2022
Peticionario	PREZERO GESTION DE RESIDUOS S.A.

En el presente informe se da respuesta a las alegaciones desde el punto de vista urbanístico a la Planta de Biogás, con aclaración de los conceptos relativos al régimen de la calificación urbanística y referencia a la normativa de aplicación.

El trámite alegado es la **Calificación Urbanística** de la parcela en la que se proyecta la implantación del proyecto "SMART FARM BIOGÁS", procedimiento que está regulado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid en los artículos 26 y 148 de LSCM y por la Ordenanza de usos y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo.

1. NORMATIVA URBANÍSTICA
2. PROCEDIMIENTO MUNICIPAL/AUTONÓMICO
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/ INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/ DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA
6. CONDICIONES URBANÍSTICAS
7. DOCUMENTACIÓN necesaria para la tramitación de calificación urbanística
8. TRAMITACIÓN de Calificación Urbanística
9. INFORMES emitidos en la tramitación urbanística.
10. ADAPTACIONES de la instalación a los diferentes requerimientos e informes sectoriales
11. MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL DE LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA. CM
12. CONCLUSIONES

ANEXO 1 EXTRACTO ALEGACIONES URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante **LSCM**)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 - Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Consejo de Gobierno el 5 de julio de 2002 (BOCM del 18 de julio de 2002) (En adelante **PGOU 2002**)
 - Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Consejo de Gobierno el 5 de marzo de 1987 (BOCM del 7 de marzo de 1987) (En adelante **PGOU 1987**)





Colmenar Viejo

- Ordenanza de usos y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo aprobada por pleno en sesión celebrada el 24/07/2024, publicada la Aprobación Definitiva en el BOCM nº278 del 21/11/2024 entrando en vigor a los 15 días de la publicación. (en adelante **ORDENANZA**)

ORDENANZA

Título II Usos extraordinarios

Capítulo 1 Régimen general de las calificaciones urbanísticas

Artículo 6. Régimen general de las calificaciones urbanísticas extraordinarias

1. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en las leyes de suelo y territoriales de la Comunidad de Madrid, así como en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá autorizar actos y usos extraordinarios del suelo no urbanizable. Conforme a la Ley madrileña 9/2001, la autorización municipal se denomina calificación urbanística.

2. La calificación ha de solicitarse expresamente ante el Ayuntamiento por su propietario o un promotor con título jurídico suficiente para la utilización del suelo.

3. Podrán ser objeto de autorización mediante calificación urbanística los siguientes usos extraordinarios:
a) En suelo no urbanizable transitorio, los usos previstos en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y los artículos 26 a 35 de la presente ordenanza

5. La exigencia de previa calificación urbanística municipal se entiende sin perjuicio de la posible exigencia de otras autorizaciones o permisos sectoriales.

6. Lo dispuesto en este Título se entiende sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas especiales contenidas en el planeamiento urbanístico, territorial o ambiental y en la legislación sectorial.

Artículo 9. Efectos de la calificación

1. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de previa licencia municipal o declaración responsable en los términos de la Ley madrileña 9/2001 y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas

2. PROCEDIMIENTOS MUNICIPAL (Calificación urbanística) /AUTONÓMICO (Evaluación ambiental)

Procede aclarar, en primer lugar, que la implantación de la planta de biogás se tramita mediante el correspondiente procedimiento urbanístico municipal, sin perjuicio de que, por estar el proyecto incluido en el ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deba someterse asimismo al procedimiento de evaluación ambiental de competencia autonómica, cuyo órgano ambiental competente es la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

El procedimiento urbanístico **municipal** se rige por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo y por la Ordenanza Municipal reguladora de los Usos y la Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable. En este ámbito deben distinguirse las siguientes actuaciones administrativas:

1. Autorización del uso.

Con carácter previo a la ejecución del proyecto resulta necesaria la autorización del uso pretendido mediante:

La Declaración de Utilidad Pública, exigida por el PGOU de 1987 para permitir el uso excepcional previsto en suelo no urbanizable.

La Calificación Urbanística, regulada en los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001, que constituye el instrumento de intervención urbanística mediante el cual se legitima y autoriza la implantación excepcional del uso en suelo no urbanizable.





Colmenar Viejo

2. Autorización de las obras.

Una vez autorizado el uso mediante los actos anteriores, la ejecución material de las obras e instalaciones requiere la obtención del correspondiente título habilitante urbanístico, que será:

Licencia urbanística, cuando proceda autorizar la ejecución de las obras e instalaciones.

Declaración responsable, en aquellos supuestos previstos por la normativa urbanística en los que, obtenida la licencia sobre la base del Proyecto Básico, se presente posteriormente el Proyecto de Ejecución.

Por su parte, el procedimiento de evaluación ambiental se tramita ante la **Comunidad de Madrid**, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y tiene por objeto evaluar los efectos significativos que el proyecto pueda producir sobre el medio ambiente, culminando con el correspondiente pronunciamiento ambiental del órgano competente.

En consecuencia, el procedimiento de evaluación ambiental y el procedimiento urbanístico municipal constituyen procedimientos administrativos diferenciados, con distinta naturaleza, finalidad, normativa aplicable y órganos competentes. La circunstancia de que ambos deban coordinarse para la efectiva ejecución del proyecto no altera su carácter autónomo ni permite confundir los requisitos y efectos propios de cada uno de ellos.

3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

En las alegaciones se parte de una interpretación incorrecta de la naturaleza jurídica de la calificación urbanística, al atribuirle el carácter de instrumento de planeamiento urbanístico.

Procede aclarar que la calificación urbanística no constituye un instrumento de planeamiento, ni forma parte de los instrumentos regulados en el Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Planeamiento Urbanístico). Su regulación se contiene, por el contrario, en el Título IV, relativo a la Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario, concretamente en el Capítulo II, «Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo, construcción y edificación», Sección 1.ª, dedicada a las calificaciones urbanísticas. Así, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 147 de la Ley 9/2001**, la calificación urbanística tiene por objeto **completar las determinaciones del régimen urbanístico aplicable y de la ordenación establecida por el planeamiento, autorizando** los actos de uso del suelo, construcción o edificación que, con carácter excepcional, resulten admisibles en suelo no urbanizable.

LSCM
Artículo 147. Objeto. <i>La calificación urbanística completa el régimen urbanístico definido por el planeamiento general y, en su caso, los planes de desarrollo, complementando la ordenación por éstos establecida, para una o varias parcelas o unidades mínimas, y autorizando, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo conforme a lo establecido en la presente Ley, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado</i>
ORDENANZA
<i>Los usos extraordinarios requieren el otorgamiento de una previa calificación urbanística municipal, regulada en los artículos 26 y 29 de la Ley madrileña 9/2001. Título II Usos extraordinarios Capítulo 1 Régimen general de las calificaciones urbanísticas</i>





Colmenar Viejo

Artículo 2. Definiciones

Calificación urbanística Es el título administrativo municipal que legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la posible necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística en los términos de la Ley madrileña 9/2001, así como de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

Artículo 6. Régimen general de las calificaciones urbanísticas

1. Por el procedimiento y con las condiciones previstas en las leyes de suelo y territoriales de la Comunidad de Madrid, así como en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá **autorizar actos y usos extraordinarios del suelo no urbanizable.**

Conforme a la Ley madrileña 9/2001, dicha autorización municipal se denomina **calificación urbanística.**

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Las parcelas objeto del proyecto de planta de biogás están clasificadas en la Revisión del **Plan General 2002** como **Suelo No Urbanizable sin protección de Orientación Ganadera N1.**

Según Resolución publicada sobre el Acuerdo de aprobación definitiva de dicha Revisión se mantiene el aplazamiento de la aprobación definitiva del ámbito correspondiente al **Suelo No Urbanizable Común de Orientación Ganadera N1**, por lo que será de aplicación lo establecido en el planeamiento anterior.

Según el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Consejo de Gobierno el 5 de marzo de 1987 (BOCM del 7 de marzo de 1987) se clasifica como **Suelo no urbanizable común de orientación ganadera con uso agrícola N1.**

El régimen urbanístico aplicable a un **suelo no urbanizable común** según la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid es el de suelo urbanizable no sectorizado.

La **Ordenanza** denomina a este suelo como **Suelo no urbanizable transitorio.**

ORDENANZA

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de esta ordenanza la regulación de los usos en el **suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo.**

2. La presente ordenanza desarrolla el régimen de utilización del suelo no urbanizable regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Adicionalmente, en esta ordenanza se regula la utilización del suelo no urbanizable de Colmenar Viejo que, de forma transitoria, se rige por el régimen del suelo urbanizable no sectorizado de la misma Ley madrileña 9/2001.

3. Quedan comprendidos en el ámbito de aplicación de la ordenanza:

a) El suelo que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 2002 clasifica como **no urbanizable sin protección especial, en las categorías N1, N3 y N5**, a los que se aplica el régimen del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1987. A efectos de esta ordenanza, este suelo tiene la denominación de **no urbanizable transitorio**. Su régimen específico se contiene en el capítulo 2 del Título III de esta ordenanza.





Colmenar Viejo

5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/ DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

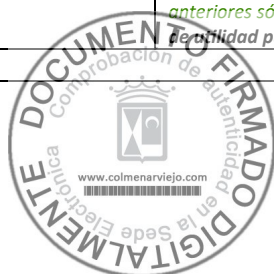
La Calificación Urbanística legitima el uso solicitado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), el Plan General de Ordenación Urbana de 1987 (PGOU) y la Ordenanza municipal aplicable.

La LSCM considera este tipo de instalaciones como actuaciones sujetas a calificación urbanística. Asimismo, el PGOU de 1987 contempla la posibilidad de autorizar este uso siempre que la infraestructura sea declarada de utilidad pública.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el PGOU 1987, el otorgamiento de la calificación urbanística únicamente podrá efectuarse una vez que el Ayuntamiento haya declarado expresamente la utilidad pública de la infraestructura proyectada.

Por su parte, la Ordenanza establece que dicha declaración constituye un **trámite previo** tanto a la tramitación de la Calificación Urbanística como a la emisión de los informes sectoriales y a la obtención del resto de autorizaciones preceptivas, entre ellas la correspondiente evaluación ambiental.

LSCM											
Artículo 26. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística. <i>1. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:</i> c) Las de carácter de infraestructuras. <i>El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, la generación de energía y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos</i>											
PGOU 2002 aplazado											
<i>Volumen V. Condiciones de Uso del Suelo No Urbanizable</i> TITULO 7. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE SECCION 1. GENERALIDADES CAPITULO 2: REGIMEN JURIDICO 2.2. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE <i>La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado en los siguientes términos:</i> A) Facultades: b) Excepcionalmente, y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no contradicen las limitaciones o servidumbres impuestas por la legislación señalada en la letra a) anterior.											
PGOU 1987											
<table border="1"><tr><td>SECCION 2</td><td>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</td></tr><tr><td>Capítulo 01:</td><td>DETERMINACIONES GENERALES</td></tr><tr><td>Capítulo 11:</td><td>N-1 SUELO DE ORIENTACION GANADERA</td></tr><tr><td>Capítulo 2:</td><td>N-2 SUELO DE ORIENTACION GANADERA COMPATIBLE CON AGRICOLA</td></tr></table> --- PLANO GENERAL DE ORDENACION URBANA DE COLMENAR VIEJO ---	SECCION 2	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	Capítulo 01:	DETERMINACIONES GENERALES	Capítulo 11:	N-1 SUELO DE ORIENTACION GANADERA	Capítulo 2:	N-2 SUELO DE ORIENTACION GANADERA COMPATIBLE CON AGRICOLA	<table border="1"><tr><td>2. Condiciones de uso</td></tr><tr><td> - Vivienda unifamiliar afecta al uso pecuario. - Usos pecuarios en toda su extensión. - Uso complementarios entendiéndose por tal los que sirven de apoyo y soporte a los usos anteriores, como: almacenes, graneros, granjas, etc. - Para cualquier uso de los de los regulados en el art. 85LS y respecto de las construcciones reguladas en el capítulo 3 de la sección 1 del presente título, o para cualquier otra que suponga una alteración de los usos anteriores sólo serán <u>permitidos</u> aquellos que sean <u>declarados de utilidad pública</u>. </td></tr></table> <i>Para cualquier otro uso que suponga una alteración de los anteriores sólo serán permitidos aquellos que sean declarados de utilidad pública.</i>	2. Condiciones de uso	- Vivienda unifamiliar afecta al uso pecuario. - Usos pecuarios en toda su extensión. - Uso complementarios entendiéndose por tal los que sirven de apoyo y soporte a los usos anteriores, como: almacenes, graneros, granjas, etc. - Para cualquier uso de los de los regulados en el art. 85LS y respecto de las construcciones reguladas en el capítulo 3 de la sección 1 del presente título, o para cualquier otra que suponga una alteración de los usos anteriores sólo serán <u>permitidos</u> aquellos que sean <u>declarados de utilidad pública</u>.
SECCION 2	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN										
Capítulo 01:	DETERMINACIONES GENERALES										
Capítulo 11:	N-1 SUELO DE ORIENTACION GANADERA										
Capítulo 2:	N-2 SUELO DE ORIENTACION GANADERA COMPATIBLE CON AGRICOLA										
2. Condiciones de uso											
- Vivienda unifamiliar afecta al uso pecuario. - Usos pecuarios en toda su extensión. - Uso complementarios entendiéndose por tal los que sirven de apoyo y soporte a los usos anteriores, como: almacenes, graneros, granjas, etc. - Para cualquier uso de los de los regulados en el art. 85LS y respecto de las construcciones reguladas en el capítulo 3 de la sección 1 del presente título, o para cualquier otra que suponga una alteración de los usos anteriores sólo serán <u>permitidos</u> aquellos que sean <u>declarados de utilidad pública</u>.											
ORDENANZA											





Colmenar Viejo

<i>Título III Usos extraordinarios en las distintas categorías de suelo no urbanizable</i> <i>Capítulo 2 Suelo no urbanizable transitorio</i> Artículo 29. Infraestructuras 1. <i>Conforme al artículo 26.1 c) de la Ley madrileña 9/2001, requieren de previa calificación urbanística municipal las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con: el transporte por cualquier medio de personas y mercancías; la potabilización, el transporte, el abastecimiento, la depuración y el tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos que no sean calificables como servicios públicos estatales, autonómicos o locales.</i> 2. <i>De conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1987, sólo procederá el otorgamiento de la calificación solicitada cuando, previamente, el Ayuntamiento declare expresamente la utilidad pública de la infraestructura proyectada. La mencionada declaración de utilidad pública corresponde en todo caso al pleno municipal, con independencia de cuál sea el órgano competente para el otorgamiento de la calificación.</i> 3. <i>Una vez declarada la utilidad pública, procederá el otorgamiento de la calificación solicitada para la construcción y utilización de infraestructuras cuando el Ayuntamiento considere acreditado que no concurre ninguna razón cualificada de interés público que justifique la denegación. Cuando existiera, esta causa ha de motivarse detalladamente en el expediente y guardar relación directa con alguno de los informes o documentos obrantes en el mismo.</i> 4. <i>Las condiciones de edificación serán las señaladas en el artículo 24.2 de la ordenanza</i>

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La LSCM remite las condiciones de la edificación a las determinaciones del planeamiento (artículo 26: «en los términos que disponga el planeamiento»). En este ámbito, el PGOU 1987 únicamente establece condiciones para el uso pecuario y la vivienda vinculada, mientras que el PGOU 2002 sí contemplaba condiciones específicas para esta clase de edificaciones. No obstante, dicho ámbito quedó aplazado y, por tanto, dichas determinaciones no llegaron a resultar aplicables.

La nueva Ordenanza incorpora las condiciones previstas en el PGOU 2002 para este ámbito aplazado, manteniendo así el criterio que el Ayuntamiento había venido adoptando.

En este caso, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

- Ocupación máxima de la finca mediante edificación: 10 por 100.
- Altura máxima: 7 metros sobre rasante de terreno o la estrictamente necesaria para la función que desempeña, previa justificación.
- Distancia mínima a linderos públicos y privados: 15 metros.
- Tonalidades cromáticas conformes con el terreno.

LSCM
Artículo 26. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística. 1. <i>En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:</i>
PGOU 2002 suelo N1 aplazado
<i>Plan General de Colmenar Viejo 2002 aplazado</i> <i>Volumen V. Condiciones de Uso del Suelo No Urbanizable</i> <i>TÍTULO 7. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE</i> <i>SECCIÓN 2. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN ESPECIAL</i>





Colmenar Viejo

DPTO. URBANISMO, ACTIVIDADES, SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE Ayuntamiento de Colmenar Viejo. C/ Carlos Aragón Cancela, 5. Colmenar Viejo 28770 Madrid. CIF: P2804500C

2. Condiciones Particulares de Edificación: a) Para usos pecuarios, ocupación máxima = 1,5% Altura máxima: 7,0 m. sobre rasante Distancia mínima a linderos: 15 metros Los edificios de estabulación, y sus corrales anejos, solo serán autorizados a una distancia superior a 2.000 metros del límite del suelo urbano o urbanizable de uso residencial, dotacional o de servicios. b) Para otros usos excepto pecuarios o vivienda. Ocupación máxima: variable justificada por la instalación, hasta un máximo del 10% de la parcela. Altura máxima: 7,0 m. sobre rasante Distancia mínima a linderos: 15 m.	por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día ... EL/ LA SECRETARIO GENERAL
PGOU 1987, solo regula las condiciones para uso pecuario	
3. Condiciones de edificación a) Para usos pecuarios, ocupación máxima: 1'5% Altura máxima: 7 m. sobre rasante. Distancia mínima a linderos privados: 15 m Distancia mínima a linderos públicos: 15 m b) Para vivienda vinculada a la explotación pecuaria. $Y = 15 \times$ Siendo: $y = \frac{1}{2}$ de la vivienda $x =$ Superficie en Hectáreas de la finca. Nota: Si $x < 3$ Ha. $y = 45$ m La vivienda deberá estar adosada a la explotación pecuaria.	
ORDENANZA <i>Título III Usos extraordinarios en las distintas categorías de suelo no urbanizable</i> <i>Capítulo 1 Reglas generales</i> Artículo 24. Reglas generales supletorias 1. A cada tipo de uso concreto se le aplicarán, en defecto de regulación específica en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, las reglas especiales que se contienen en los siguientes capítulos de este Título. 2. En el suelo no urbanizable transitorio sólo podrán autorizarse los usos enunciados en el artículo 26.1 de la Ley madrileña 9/2001 y regulados en esta ordenanza. En defecto de reglas específicas en el planeamiento o en la legislación sectorial, los edificios, construcciones o instalaciones autorizables tendrán las siguientes características: a) Ocupación máxima de la finca mediante edificación: 10 por 100. b) Altura máxima: 7 metros sobre rasante de terreno o la estrictamente necesaria para la función que desempeña, previa justificación. c) Distancia mínima a linderos públicos y privados: 15 metros. d) Tonalidades cromáticas conformes con el terreno. 7. A los efectos de aplicación de estas reglas supletorias todas las instalaciones sobre rasante computarán ocupación	

7. DOCUMENTACIÓN necesaria para la tramitación de calificación urbanística

Para la tramitación de la Calificación Urbanística se exige la presentación de una **Memoria Justificativa**, no de un proyecto técnico. El proyecto será exigible en la fase de solicitud de la licencia de obras e instalaciones, pudiendo presentarse en la modalidad de **Proyecto Básico** o **Proyecto de Ejecución**, según proceda de conformidad con la normativa aplicable.

LSCM Artículo 148. Órgano competente y procedimiento. 2. El procedimiento para la calificación urbanística se ajustará a las siguientes reglas: a) Solo podrá iniciarse a instancia de interesado acompañada de documentación acreditativa, como mínimo, de - la identidad del solicitante, - la titularidad de derecho bastante sobre la o las unidades mínimas y completas correspondientes, - la justificación de la viabilidad, incluso por razón de su <u>impacto territorial y ambiental</u>, y - la determinación de las <u>características del aprovechamiento pretendido</u> y de las <u>técnicas de las obras a realizar</u>
--



NOMBRE: Ana Requijo Peccis
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecta
FECHA DE FIRMA: 17/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: CA4DF67B93ECDCA4B8B085B88B82A63AC4EE8F9C6
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Colmenar Viejo - https://carpeta.colmenarviejo.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 28770IDOC2D974298C14B7A54BB0



Colmenar Viejo

ORDENANZA

Título II Usos extraordinarios

Capítulo 2 Procedimiento de calificaciones

Sección 1ª Solicitud

Artículo 13. *Solicitud de calificación urbanística*

1. La solicitud de calificación urbanística contendrá la información y, en su caso, la documentación acreditativa que se indica en esta ordenanza. El Ayuntamiento elaborará y pondrá a disposición de los interesados un formulario electrónico simplificado para la solicitud.

2. La solicitud incluirá:

a) DNI / NIF / NIE del interesado o representante legal.

b) Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente sobre el dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de su superficie. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de la finca, la solicitud incluirá también una copia del contrato de arrendamiento o título jurídico-privado que permita el uso de la finca, así como un documento acreditativo de la conformidad del propietario con las instalaciones y los usos para los que se solicita la calificación urbanística, especificando el tiempo en el que permanecerá vigente.

c) Referencia catastral de la/s parcela/s afectadas y plano catastral de las mismas.

d) Especificación motivada de la concreta circunstancia, de entre las mencionadas en el artículo 7 de esta ordenanza, que justifica la solicitud.

e) Especificación del uso real del suelo en el momento de la solicitud, en los siguientes términos:

- Si el suelo tiene aprovechamiento agrícola, la solicitud especificará los cultivos existentes en el momento de la solicitud.

- Si el suelo tiene aprovechamiento ganadero o asimilado, la solicitud especificará las especies o clases de animales existentes en el momento de la solicitud.

- Si el suelo tiene aprovechamiento forestal, la solicitud precisará las especies arbóreas existentes en el momento de la solicitud.

- Si el suelo no contara con ningún uso, aprovechamiento o explotación actual, la solicitud de calificación especificará esta circunstancia. En su caso, la solicitud precisará si la falta de uso actual se debe a limitaciones o prohibiciones derivadas de normas y planes sectoriales.

f) Memoria descriptiva, con el contenido que se detalla en el siguiente artículo 14.

g) La documentación gráfica que se detalla en el siguiente artículo 15

8. TRAMITACIÓN de la Calificación Urbanística

Procedimiento para la tramitación de la Calificación Urbanística

(LSCM, artículo 148, y ORDENANZA, artículos 16 a 20)

El procedimiento para el otorgamiento de la Calificación Urbanística comprende el siguiente orden:

1. Presentación de la solicitud por la persona interesada, acompañada de la documentación exigida por la normativa aplicable.
2. Comprobación de la documentación aportada por el Ayuntamiento y, en su caso, requerimiento para la subsanación de las deficiencias observadas.
3. Emisión del **informe de viabilidad urbanística**, en el plazo máximo de un mes.
4. Solicitud de los **informes sectoriales** que resulten preceptivos.
5. Trámite de **información pública** por un plazo de veinte días y audiencia a la persona interesada por un plazo de diez días.
6. Formulación de la **propuesta de resolución**, que podrá ser favorable, desfavorable o favorable con condiciones.





Colmenar Viejo

7. **Resolución** por el órgano municipal competente (Alcaldía o Pleno, según proceda), que deberá dictarse y notificarse en el plazo máximo de tres meses.

Tal como indica el artículo 148 LSCM, cuando el procedimiento esté sujeto a **evaluación ambiental**, el **plazo para resolver quedará suspendido** hasta que recaiga el correspondiente pronunciamiento del órgano ambiental.

LSCM
Artículo 148. Órgano competente y procedimiento. 1. La calificación urbanística corresponde: a) Al Pleno del Ayuntamiento cuando se trate de las calificaciones previstas en el número 1 del artículo 29 de la presente Ley. b) Al Alcalde en el resto de supuestos. 2. El procedimiento para la calificación urbanística se ajustará a las siguientes reglas: a) Solo podrá iniciarse a instancia de interesado acompañada de documentación acreditativa, como mínimo, de la identidad del solicitante, la titularidad de derecho bastante sobre la o las unidades mínimas y completas correspondientes, la justificación de la viabilidad, incluso por razón de su impacto territorial y ambiental, y la determinación de las características del aprovechamiento pretendido y de las técnicas de las obras a realizar. b) Presentada la solicitud, la instrucción y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, el cual, en el plazo de un mes, emitirá informe técnico sobre la viabilidad urbanística de la actuación pretendida. En caso de que dicho informe resulte de carácter desfavorable, no procederá la continuación del procedimiento, adoptándose resolución desestimatoria de la solicitud. c) Informado favorablemente el expediente, se solicitarán los informes preceptivos o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento. d) La resolución definitiva deberá producirse y notificarse dentro del plazo máximo de tres meses, a contar desde la entrada de la solicitud o, en su caso, desde la subsanación o mejora de la documentación, caso de haberse practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a dicha entrada. El transcurso del plazo máximo sin notificación de resolución autorizará para entender desestimada la solicitud. 3. Si las obras y los usos o actividades de que se trate requieren declaración de impacto ambiental o, en su caso, informe o calificación ambientales, no podrá resolverse sobre la calificación urbanística hasta que no se haya producido el correspondiente pronunciamiento ambiental, quedando suspendido entre tanto el plazo para resolver. 4. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística en los términos de la presente Ley y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.
ORDENANZA
Título II Usos extraordinarios Capítulo 2 Procedimiento de calificaciones Sección 2ª Tramitación Artículo 16. Comprobación documental y admisión 1. Registrada la solicitud de calificación urbanística, el Ayuntamiento comprobará que incluye toda la información y documentos exigidos por esta ordenanza. 2. En el caso de que la solicitud o la documentación adjunta fueran incompletas, se concederá al solicitante un plazo de subsanación de diez días, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición. 3. El plazo de diez días podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días más, a petición del interesado o a iniciativa del Ayuntamiento, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. 4. En su caso, se podrá recabar del solicitante la modificación o mejora voluntaria de su solicitud. 5. Transcurrido el plazo para la subsanación, si esta se hubiera practicado por el solicitante, el Ayuntamiento acordará el archivo del procedimiento. Artículo 17. Informe previo de viabilidad urbanística





Colmenar Viejo

1. Registrada la solicitud de calificación urbanística, y una vez comprobada su complitud, se emitirá informe previo sobre la viabilidad urbanística.
 2. En el caso de que la solicitud sea disconforme con la normativa urbanística, esta circunstancia se pondrá en conocimiento del promotor, con otorgamiento de un plazo de 15 días para posibles alegaciones.
 3. Transcurrido el plazo anterior, y en el caso de que persista la disconformidad inicialmente señalada, se emitirá informe negativo de viabilidad urbanística.
 4. El informe negativo de viabilidad urbanística interrumpirá la tramitación ordinaria del procedimiento y será causa suficiente para la denegación de la calificación solicitada. A tal efecto, el servicio municipal competente elevará propuesta de denegación a la alcaldía.
- Artículo 18. Informes sectoriales**
Una vez emitido informe favorable de viabilidad urbanística se recabará el resto de los informes sectoriales, tanto municipales como, en su caso, autonómicos y estatales.
- Artículo 19. Información pública y audiencia**
1. Completa la documentación y emitido informe favorable de viabilidad urbanística se abrirá un trámite de información pública, por plazo de 20 días.
2. Lo establecido en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de los trámites y plazos específicos de información pública y audiencia que para los procedimientos de evaluación ambiental se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
3. Los informes y declaraciones obrantes en el expediente, así como las alegaciones presentadas, serán puestos en conocimiento del solicitante, para la posible formulación de alegaciones en el plazo de 10 días desde la recepción de la correspondiente notificación.
4. En el escrito municipal notificado al solicitante se podrán precisar posibles condiciones suspensivas o resolutorias, términos iniciales o finales o cargas modales determinantes para el otorgamiento de la calificación. La aceptación de esas condiciones, términos o cargas modales por parte del solicitante sólo podrá tener lugar durante el lapso del trámite de audiencia.
- Artículo 20. Propuesta de resolución**
1. Concluido el trámite de información pública y audiencia, se emitirá propuesta de resolución en alguno de los siguientes términos:
a) Denegación plena.
b) Otorgamiento incondicionado.
c) Otorgamiento sometido a términos, condiciones o con cargas modales. Esta forma de otorgamiento procederá únicamente en el caso de aceptación plena y expresa por parte del solicitante, conforme a lo indicado en el apartado 4 del artículo anterior.

9. INFORMES emitidos en la tramitación urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en la LSCM y en la Ordenanza, el **informe técnico de viabilidad urbanística** tiene carácter **previo** a la solicitud de los **informes sectoriales** y, en su caso, al pronunciamiento ambiental. Su finalidad es verificar, con carácter inicial, la compatibilidad urbanística de la actuación propuesta.

Una vez emitidos los **informes sectoriales** preceptivos, se emite un **segundo informe técnico municipal** en el que se recoge los pronunciamientos emitidos por las distintas Administraciones y órganos competentes, así como las adaptaciones o medidas correctoras que, en su caso, se incorporan a la actuación para garantizar la adecuación a la normativa sectorial y ambiental aplicable y a los informes sectoriales.

LSCM

- Artículo 148. Órgano competente y procedimiento.**
2. El procedimiento para la calificación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:
b) Presentada la solicitud, la instrucción y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, el cual, en el plazo de un mes, emitirá **informe técnico sobre la viabilidad urbanística** de la actuación pretendida. En caso de que dicho informe sea de carácter desfavorable, no procederá la continuación del procedimiento, adoptándose resolución de desestimación de la solicitud.





Colmenar Viejo

c) Informado favorablemente el expediente, **se solicitarán los informes preceptivos** o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento

ORDENANZA

Título II Usos extraordinarios

Capítulo 2 Procedimiento de calificaciones

Sección 2ª Tramitación

Artículo 16. Comprobación documental y admisión

Artículo 18. Informes sectoriales

Una vez emitido informe favorable de viabilidad urbanística se recabará el resto de los informes sectoriales, tanto municipales como, en su caso, autonómicos y estatales.

10. ADAPTACIONES de la instalación a los diferentes requerimientos e informes sectoriales

Durante el trámite de solicitud y emisión de los informes preceptivos o, en su caso, convenientes por parte de los organismos y administraciones públicas con competencias afectadas por la actuación, es habitual que se introduzcan ajustes, adaptaciones y mejoras en la instalación, con el fin de dar cumplimiento a las observaciones, condicionantes y prescripciones formuladas por los distintos órganos sectoriales.

11. MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL DE LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADDA. CM

La Dirección General de Transición Energética y Economía Circular CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR. EXPEDIENTE: AAI-5.124Exp.: 26-IPPC-00002.8/2026 **Modificación no sustancial** emite la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y ECONOMÍA CIRCULAR DE LA COMUNIDAD DE MADRID, POR LA QUE SE MODIFICA LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA OTORGADA A SMART FARM BIOGAS MADRID, S.L. CON NIF B10974608 PARA SU INSTALACIÓN DE TRATAMIENTO DE BIORRESIDUOS UBICADA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLMENAR VIEJO.





Colmenar Viejo

12. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo expuesto y con la normativa de aplicación, procede concluir lo siguiente:

1. El expediente objeto de análisis corresponde a un procedimiento de **Calificación Urbanística** para la autorización de un uso en suelo no urbanizable común (actualmente suelo urbanizable no sectorizado), y no a un procedimiento de planeamiento urbanístico.
2. El uso solicitado es susceptible de autorización mediante Calificación Urbanística, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, no existiendo precepto alguno que establezca su prohibición y contando con Declaración de Utilidad Pública.
3. En relación con las condiciones de la edificación, el PGOU 1987 únicamente establece determinaciones para las edificaciones vinculadas a usos pecuarios y a la vivienda asociada, circunstancia que no concurre en el presente expediente. Por su parte, el PGOU 2002 sí contemplaba condiciones de edificación para el resto de los usos autorizables en este ámbito, si bien dichas determinaciones no llegaron a entrar en vigor al quedar este ámbito aplazado. En consecuencia, la Ordenanza de usos y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable del municipio de Colmenar Viejo incorpora dichas condiciones, manteniendo el criterio del Ayuntamiento.
4. El procedimiento de Calificación Urbanística se ha tramitado conforme a lo previsto en la LSCM y en la Ordenanza.

En este contexto, el pronunciamiento ambiental debe obrar en el expediente con carácter previo a la resolución definitiva de la Calificación Urbanística, sin que sea un requisito exigible para la Declaración de utilidad pública ni para la emisión del informe inicial de viabilidad urbanística.

5. En cuanto a la supuesta incompatibilidad urbanística, ambiental y sectorial.

La actuación cumple las condiciones urbanísticas relativas al uso y a la edificación previstas en la normativa aplicable; el procedimiento ambiental se ha tramitado de forma paralela al procedimiento urbanístico y constan los informes sectoriales exigibles emitidos por los organismos competentes.

Debe tenerse en cuenta, además, que el tiempo transcurrido entre la solicitud y la resolución de una Calificación Urbanística puede hacer necesario actualizar determinados informes o autorizaciones sectoriales por pérdida de su vigencia, como ocurre, entre otros supuestos, con la autorización en materia de vías pecuarias, sin que ello afecte a la viabilidad urbanística de la actuación.

No obstante consta:

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL ACCESO A LA FUTURA PLANTA DE TRATAMIENTO DE BIORRESIDUOS AGROALIMENTARIOS DEL PROYECTO SMART FARM BIOGAS UBICADO DICHO ACCESO DENTRO DE LA VÍA PECUARIA "CORDEL DE VALDEMILANOS Y LA VINATEA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COLMENAR VIEJO, PROMOVIDO POR PREZERO GESTIÓN DE RESIDUOS S.A. Exp. V.P.0555 /24 JNC

6. Una vez que la instalación cuenta con **pronunciamiento ambiental**, según el artículo 148.3 LSCM se puede resolver la **Calificación Urbanística**.

Es cuanto tengo que informar, desde el punto de vista urbanístico y salvo mejor criterio.





Colmenar Viejo

ANEXO 1 EXTRACTO ALEGACIONES URBANÍSTICAS

II. DEFICIENCIAS SUSTANCIALES DEL INFORME DE VIABILIDAD URBANÍSTICA

En el documento “31. Informe de Viabilidad Urbanística – Arquitecto Municipal, de 6 de noviembre de 2025”, emitido por el Departamento de Urbanismo, Actividades, Servicios Públicos y Medio Ambiente, se analiza la viabilidad urbanística de la planta a partir del Proyecto Refundido de Calificación Urbanística, con fecha de entrada 15/07/2025.

En dicho informe se reproducen y destacan diversos cambios y mejoras introducidos respecto al proyecto base, entre los que se señalan expresamente:

Alineación y soterramiento de los digestores hasta la cota 844,48, permitida por AESA.

Eliminación de las entradas de purines.

Obtención de la Autorización Ambiental Integrada (AAI) y aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles (MTD).

Construcción de un depósito enterrado, de hormigón armado, totalmente impermeabilizado, estanco y cubierto, en sustitución de la balsa de excedentes al aire libre.

Instalación de un proceso de pasteurización, que sustituye al área de compostaje prevista en el proyecto básico.

Pese a reconocerse estas modificaciones sustanciales de las instalaciones y de los procesos productivos, el informe omite un condicionante esencial de la Resolución de la AAI, concretamente el recogido en su apartado Sexto, que obliga a comunicar cualquier modificación de la instalación o del proceso productivo a la autoridad ambiental competente, a fin de determinar su carácter sustancial o no y, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de la AAI conforme al Real Decreto Legislativo 1/2016 y al Real Decreto 815/2013.

Asimismo, el informe menciona el punto Decimocuarto de la AAI, relativo a la autorización del proceso de compostaje, sin advertir que dicho proceso ha desaparecido del proyecto y que esta modificación no está recogida ni autorizada en la AAI vigente.

Tampoco se analiza que el Proyecto Refundido introduce cambios en el tipo y en las cantidades de residuos de entrada, en los residuos o subproductos generados, ni la incorporación de un nuevo depósito de digestato, lo que conlleva el incumplimiento de múltiples condicionantes de la AAI, entre ellos:

Anexo II – Prescripciones técnicas y valores límite de emisión

Apartados 2.2, 2.5, 2.9, 2.10 y 2.11, relativos a la balsa de excedentes.

Apartados 3.1 y 3.4, relativos a la planta de compostaje y su sustitución por un depósito de digestato, sin comunicación a la Consejería competente.

Apartados 4.2 y 4.3, relativos al proceso de compostaje y a la omisión del nuevo proceso de pasteurización.

Apartado 4.11, relativo al almacenamiento del digestato.

Apartado 4.16, sobre la tipología de residuos generados y el proceso NP05, que desaparece y se sustituye por otro no descrito en la AAI.

Apartados 6.1 y 6.3, relativos a la impermeabilización, confinamiento y cubetos de seguridad del nuevo depósito de digestato.

Apartado 10, cuya aplicación resulta improcedente al haber desaparecido el proceso de compostaje.

Anexo III – Sistemas de control

Apartado 1.5, por falta de actualización del Análisis de Riesgos Medioambientales.

Apartado 6.4, por ausencia de actualización del estudio acústico.

Apartado 10, al no existir ya control ni vigilancia del compost y sustituirse por un proceso no evaluado.





Colmenar Viejo

El informe tampoco advierte que la Declaración de Utilidad Pública (DUP) fue aprobada antes de resolverse la AAI (24/07/2024) y que tanto la DUP como la AAI se refieren a un proyecto base distinto del actualmente sometido a calificación urbanística, sin que conste la notificación de los cambios a la autoridad ambiental. Igualmente, se omite toda referencia al proceso de producción de gas, clasificado bajo el CNAE D.35.21 – Producción de gas, pese a formar parte esencial de la actividad industrial.

Finalmente, en el apartado relativo a **vías pecuarias**, se prevén mejoras y mantenimiento sin determinar qué instalación es responsable de los tramos comunes ni cómo se definen los tramos vulnerables, lo que deja el condicionante indeterminado y carente de eficacia jurídica.

Por todo lo expuesto, se solicita que se deje sin efecto el **Informe de Viabilidad Urbanística**, al omitir el incumplimiento de numerosos condicionantes de la AAI, y que se emita uno nuevo que tenga en cuenta las modificaciones sustanciales del proyecto, previa evaluación por la autoridad ambiental competente.

Existe un proyecto de gran centro público de procesamiento de residuos, denominado **“Complejo Ambiental de Colmenar Viejo”**, de titularidad pública y gestionado por la Mancomunidad de Municipios del Noroeste, que incluye también producción de biogás y que competirá directamente por el tratamiento de los mismos residuos generados en los municipios adscritos a dicha mancomunidad.

La omisión absoluta de este proyecto en la documentación sometida a información pública supone una grave carencia en el análisis de viabilidad, que cuestiona directamente la validez de la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social otorgada a la planta de biogás proyectada, puesto que la Mancomunidad ya tiene planificado el tratamiento de esos mismos residuos, tal y como consta en el documento “Nuevo Anteproyecto del Complejo Ambiental de Colmenar Viejo y otras instalaciones”, sometido a información pública en noviembre de 2025.

Ninguno de los documentos expuestos al público menciona la existencia de dicho Complejo Ambiental, situado a menos de 400 metros, separado únicamente por la planta de tratamiento de RCD, lo que evidencia una omisión relevante de información esencial para la correcta evaluación del proyecto.

FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD REAL DEL PROYECTO

La omisión de referencias al **Complejo Ambiental público** y a otras instalaciones de tratamiento de residuos existentes o proyectadas impide justificar la sostenibilidad real de la planta de biogás, en términos de:

- Distancias recorridas por los residuos.
- Cantidades y tipologías tratadas.
- Necesidad real de una nueva instalación privada.

Ello resulta especialmente relevante cuando la Mancomunidad ya asume actualmente el tratamiento de los residuos de los municipios cercanos, con los que el proyecto privado entraría en competencia directa.

VII. INSUFICIENTE JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO Y DE LA IDONEIDAD DE LA UBICACIÓN

No se ha justificado de manera suficiente **el interés público real ni la necesidad de calificar** la parcela como suelo industrial en esta ubicación concreta, caracterizada ya por un elevado impacto ambiental derivado de:

- La proximidad del vertedero de residuos sólidos urbanos con cinco vasos activos.
- La existencia del vertedero de RCD.
- La futura implantación del Complejo Ambiental público.

De ello se desprende que la actividad proyectada no resulta idónea ni constituye una alternativa razonable, ni puede considerarse que responda a un interés público real para los vecinos de Colmenar Viejo y Tres Cantos.

VICIO DERIVADO EN EL INFORME DE SECRETARÍA MUNICIPAL





Colmenar Viejo

A la vista de la posible invalidez de:

- El Informe de Viabilidad Urbanística (6/11/2025),
- El Informe Técnico de Medio Ambiente (5/11/2025),
- El Informe del Ingeniero Técnico Industrial (6/11/2025),

resulta incoherente que el Informe de Secretaría Municipal califique el expediente como favorable, pese a que el propio informe ambiental reconoce que el **proyecto evaluado no coincide con el autorizado mediante AAI**.

Existencia de al menos cuatro informes municipales sobre la calificación urbanística del Proyecto Refundido que presentan **omisiones y deficiencias relevantes**, pese a haber sido calificados como favorables.

SECTORIALES

DEFICIENCIAS E INCOHERENCIAS EN EL INFORME SECTORIAL DE VÍAS PECUARIAS

El documento "20. Informe Vías Pecuarias 30-09-2024", correspondiente al Informe en materia de vías pecuarias al procedimiento de Calificación Urbanística (ref. 10/702119.9/24), se fundamenta en la descripción del **proyecto original** contenida en el documento "1. Memoria Solicitud Calificación Urbanística Inicial – julio 2023", en el que aún se contemplaban la balsa de excedentes y la planta de compostaje. En dicho informe se establece, entre los condicionantes a considerar por el Área de Vías Pecuarias, la obligación de:

"Solicitar autorización especial de tránsito de vías pecuarias por el Paso de Ganados del Agua de la Dehesa y el Cordel de Valdemilanos y la Vinatea tanto para la ejecución del proyecto como para la circulación de vehículos pesados durante el funcionamiento habitual de la actividad".

No obstante, desde la emisión de dicha memoria inicial hasta la fecha actual, el proyecto ha experimentado **modificaciones sustanciales**, entre ellas la eliminación de la planta de compostaje y su sustitución por un proceso de pasteurización del digestato, lo que conlleva variaciones relevantes en los flujos de tráfico pesado que no han sido evaluadas en los informes sectoriales emitidos.

Resulta especialmente relevante que la fecha del informe de Vías Pecuarias (30/09/2024) sea posterior tanto a la propuesta de autorización del acceso como a la resolución de autorización del mismo (17/07/2024), generándose una incoherencia temporal entre:

- La memoria de calificación inicial, ya desactualizada.
- El informe sectorial del Jefe de Área de Vías Pecuarias.
- Una resolución administrativa dictada con anterioridad al propio informe.

Esta inconsistencia, unida a la caducidad de la autorización de acceso, refuerza la necesidad de que se solicite nuevamente la autorización, incorporando de forma expresa las modificaciones reales del proyecto y sus efectos sobre el tráfico, conforme a lo recogido en la Memoria de Solicitud de Calificación Definitiva (documento 23).

III.2. Declaración de Utilidad Pública basada en evaluaciones sin vigencia

Que la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social aprobada en abril de 2024 se basó en un Informe de Impacto Ambiental que fue posteriormente declarado sin efecto, y antes de que se resolviera la nueva Autorización Ambiental Integrada en septiembre de 2024, lo que cuestiona la validez de los fundamentos de dicha declaración.

III.3. Falta de coherencia y actualización de la documentación sometida a información pública





Colmenar Viejo

Que diversos informes sectoriales y técnicos (medio ambiente, vías pecuarias, accesos y tráfico) se basan en versiones iniciales del proyecto que no incorporan las modificaciones posteriores, generando incoherencias y una información incompleta que impide una valoración adecuada del proyecto en el procedimiento de calificación urbanística.

1. Incompatibilidad urbanística absoluta

La parcela está clasificada como Suelo No Urbanizable N1 – Orientación Ganadera, donde el uso industrial energético está prohibido.

El proyecto incumple parámetros esenciales:

Ocupación máxima 1,5% a superada ampliamente.

Altura máxima (7 m) digestores y gasómetro alcanzan 15-20 m.

Retranqueos e integración paisajística inexistentes.

La Calificación Urbanística no puede modificar el planeamiento ni autorizar usos prohibidos.

Afecciones sectoriales determinantes

- . Servidumbres aeronáuticas: Alturas incompatibles informes condicionados.
- . Vías pecuarias: Acceso por dominio público sin autorización válida, autorización caducada.
- . Patrimonio cultural: Condiciones no incorporadas al proyecto.
- . Infraestructuras: Falta de autorización para conexión gasista y eléctrica.
- . Aguas y saneamiento: Sin autorización de vertido ni estudio hidrogeológico.
- . Movilidad: Sin estudio de tráfico ni análisis de impacto acumulativo.

Invalidez de la Declaración de Utilidad pública (DUP)

. La DUP se otorgó en abril de 2024 para un proyecto distinto, sin motivación suficiente y está recurrida judicialmente.

. Se utilizó para justificar un uso prohibido en suelo N1, lo que constituye desviación de poder.

Solicitud: Anular la DUP y retrotraer el procedimiento.

Se deniegue la Calificación Urbanística por incompatibilidad urbanística, ambiental y sectorial.

Que se publique **la documentación completa actualizada**, garantizando el derecho de acceso y participación.

El proyecto que consta en la solicitud de calificación urbanística no se corresponde con el proyecto descrito en los documentos de la Autorización Ambiental Integrada y el Informe de Impacto Ambiental publicados. Destacan entre otras diferencias:

- a. La mayor cantidad y distinto tipo de los residuos generados, ya que se ha eliminado la planta de compostaje donde se gestionaban los digestatos y gran parte de las aguas residuales generadas en el proceso.
- b. La mayor cantidad de residuos líquidos que serán retirados por gestor autorizado, que serán acumulados temporalmente en un depósito que no existe en el proyecto de la AAI y no cumple con los condicionantes que ésta define.
- c. El diseño y dimensionado del sistema de desodorización, clave para minimizar las emisiones de contaminantes a la atmósfera, que contaba con un scrubber en el proyecto de la AAI que no consta en la versión de la calificación.
- d. El diseño y dimensionado de las chimeneas de evacuación de gases del procedimiento de refinado del biogás (upgrading), cuya altura y ubicación se han alterado sensiblemente sin aportar justificación técnica del cumplimiento de las normativas de aplicación.
- e. La disminución de equipos en la nave de pretratamiento, donde se ha alterado el procedimiento descrito en la AAI para la retirada de impropios de forma previa a la entrada de los residuos al digestor, que supondrá una mayor cantidad de plásticos y otros contaminantes en los digestatos resultantes





Colmenar Viejo

Se declare la nulidad de pleno derecho de la Calificación Urbanística cuya aprobación inicial se acordó en la Junta de Gobierno local en la sesión celebrada el 12 de noviembre de 2025 por haberse incurrido en su tramitación en varias de las causas de nulidad descritas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, como son:

a. la utilización de este expediente para realizar modificaciones de un instrumento de ordenación urbanística que no pueden realizarse mediante un instrumento de desarrollo como éste, que sólo puede usarse para completar los parámetros fijados en la ordenación, pero no para modificarlos.

b. la incompetencia del órgano que dictó la resolución para aprobar instrumentos de ordenación urbanística.

c. la falta de identidad entre el proyecto presentado para solicitar la calificación urbanística y el que cuenta con Autorización Ambiental Integrada.

d. Utilización de un acuerdo de Declaración de Utilidad Pública viciado e impugnado en vía contencioso administrativa.

e. Insuficiencia de los documentos publicados durante el trámite de información pública, que **no** contienen la información mínima preceptiva, como informes sectoriales fundamentales para conocer las afecciones e impactos reales de la instalación, el Plan de Gestión de Olores o Estudios de Impactos Sinérgicos y acumulativos con las instalaciones próximas.

La denegación expresa de la Calificación Urbanística del proyecto, por ser:

a. urbanísticamente incompatible con la normativa aplicable a la parcela (PGOU 1987) y comprender un uso industrial que no está contemplado dentro de los usos autorizables.

b. técnicamente imposible de autorizar dadas las afecciones aeronáuticas, pecuarias, hidráulicas, patrimoniales y de movilidad, y la inexistencia de estudios que los describan, cuantifiquen y evalúen.

c. ambientalmente inviable, al carecer de AAI válida y de evaluación ambiental del ducto, tráfico y olores, así como de los efectos sinérgicos y acumulativos con otras instalaciones cercanas.

