



Colmenar Viejo

Dirección General de Urbanismo
C/ Alcalá 16
28014, Madrid

ASUNTO: SOLICITUD DE CONSULTA RELATIVA A CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

SITUACION: **Polígono 41 Parcelas 69 y 70, Colmenar Viejo, Madrid**
Exp.: **15495/2023** (vinculado al Exps. 6700/2022, 13406/2023)

ANTECEDENTES

PRIMERO. Por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2007, se otorgó calificación urbanística a CESPA, Gestión de residuos, para la instalación de una planta de Valorización de RCDS, en **parcela 70 del polígono 41** de Colmenar Viejo.

SEGUNDO. Con fecha 31 de julio de 2023 y R.E. 20467/2023 PREZERO GESTIÓN DE RESIDUOS S.A., AGBAR S.L. y ENAGÁS RENOVABLES S.L.U., presentan proyecto “SMART FARM BIOGÁS”, con la siguiente petición:

“Diseño, construcción y puesta en marcha de una planta de tratamiento de biorresiduos.

Gestionar con la nueva actividad 75.000 toneladas anuales de biorresiduos orgánicos (80% de biorresiduo de recogida selectiva y 20% de estiércol vacuno), mediante su transformación en biogás y compost. El biogás sería acondicionado y purificado para la obtención de biometano.

*El proyecto se localiza en **las parcelas 69 y 70 del polígono 41** de Colmenar Viejo, que no se ocuparán en su totalidad ya que parte de la parcela 70 está actualmente ocupada por la planta existente de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs).*

Además del biogás y el biometano, se producirían digerido y subproductos, que serían tratados para la obtención de productos de aplicación agronómica.

En cuanto a eventuales contaminantes, se cita que la fracción líquida obtenida en el proceso de deshidratación del digerido se proyecta tratar hasta alcanzar los valores que permitan, en su caso, su traslado a una EDAR externa, cumpliendo con los límites de vertido específicos para la Comunidad de Madrid.

Respecto a la fracción sólida del digerido, se prevé someterla a un tratamiento aerobio por compostaje”.



Colmenar Viejo

TERCERO. En sesión celebrada el 5 de julio de 2002, el Consejo de Gobierno de Madrid aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, manteniendo el aplazamiento de la aprobación definitiva, entre otros, en el ámbito de Suelo No Urbanizable sin Protección N1: Orientación Ganadera. En adelante PGOU 2002.

En las zonas aplazadas, sigue siendo de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo de 1987. En adelante PGOU 1987.

CUARTO. Las parcelas objeto del proyecto de planta de biogás están clasificadas según el PGOU 2002 como Suelo No Urbanizable sin Protección: N1 Orientación Ganadera, ámbito aplazado como se ha indicado anteriormente.

Por lo que será de aplicación el régimen del PGOU 1987, que establece las siguientes condiciones de uso y de edificación:

*“SUELO NO URBANIZABLE COMÚN ORIENTACION GANADERA N1 PGOU 1987.
CAPITULO*

(...)

*1.2. Condiciones de **Uso**:*

- *Vivienda unifamiliar afecta al uso pecuario.*
- *Usos pecuarios en toda su extensión.*
- *Explotaciones de naturaleza ganadera y agrícola.*
- *Usos 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 regulados en el artículo 85 LS y respecto de las construcciones reguladas en el capítulo 3 de la sección 1, o para cualquier otra que suponga una alteración de los usos anteriores, solo será permitidos aquellos que sean declarados de utilidad pública.*
- *Instalaciones ganaderas con carácter de granja o explotación no familiar...*
- *El Plan General recoge las industrias existentes en esta clase de suelo como de conservación de uso y volumen, permitiendo obras de consolidación y ampliación con un máximo del 15% del volumen y ocupación existente.*



*I.3.a Condiciones de **edificación** para usos pecuarios:*

- Ocupación máxima 1,5%.
- Altura máxima: 7 m.
- Distancia a linderos privados 15 m.
- Distancia a linderos públicos 15 m”.

QUINTO. A este suelo, clasificado como no urbanizable común, le resulta aplicable el régimen del **suelo urbanizable no sectorizado**, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que establece lo siguiente:

“Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico del suelo.

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

(...)

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado”.

Considerando la planta de biogás como una infraestructura de valorización de residuos, la misma requiere calificación urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 9/2001, que señala lo siguiente:

“Artículo 26:

Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística.

*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:*

*c) Las de carácter de **infraestructuras**. 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, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y 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**”.*



Colmenar Viejo

SEXTO. La planta de biogás solicitada, en tanto infraestructura de valorización, requiere calificación urbanística en los términos que disponga el planeamiento urbanístico, sin embargo, el planeamiento de aplicación, PGOU 1987, no establece condiciones para este uso puesto que solo contempla los usos pecuarios y viviendas vinculadas, no fijando condiciones de edificación para otros usos.

CONSULTA

La Consulta se realiza con el objeto de ver la viabilidad urbanística de la instalación indicada, y de cualquier otra que se pueda plantear en este tipo de suelo No Urbanizable Común PGOU 1987, suelo No Urbanizable de orientación ganadera PGOU 2.002.

En relación con el uso solicitado, éste está incluido en el Art. 26 de la Ley Suelo de la Comunidad de Madrid. *Actuaciones en suelo no urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística*, la duda surge en relación a las condiciones de la edificación.

En esta clase de suelo N1, al estar aplazado el Plan General del 2.002 es de aplicación el Plan General del 1987, en dicho Plan General del 1987 se indican las condiciones de edificación para usos pecuarios y viviendas vinculadas y no hay ninguna indicación para otros usos.

Consulta en relación a las condiciones de edificación

1. Para un uso diferente al pecuario, cuyas condiciones de ordenación pormenorizada no están contempladas en el PGOU 1987, una calificación urbanística, además de autorizar el uso, ¿puede contemplar diferentes condiciones de edificación que las indicadas para uso pecuario?
Sería de utilidad conocer el criterio que ha venido utilizando la Comunidad de Madrid hasta ahora.
2. El PGOU 2002 para el Suelo No Urbanizable sin Protección: N1 Orientación ganadera, establecía las siguientes condiciones particulares de edificación para otros usos excepto pecuarios o vivienda:
 1. *Ocupación máxima variable justificada por la instalación, hasta un máximo del 10% de la parcela*
 2. *Altura máxima: 7 m*
 3. *Distancia a linderos 15 m*

En caso de que la calificación urbanística pudiera contemplar condiciones urbanísticas diferentes a las contempladas para el uso pecuario ¿se podrían aplicar los parámetros establecidos por el PGOU 2002?



3. En el caso concreto expuesto en los antecedentes:

La Parcela 70 Polígono 41 de superficie 72.347m² cuenta con una calificación urbanística concedida para instalación de una Planta de Valoración de RCDS que cumplía las condiciones de edificación del PGOU para uso pecuario.

Se ha solicitado un nuevo uso en parte de esa parcela 70 y la parcela 69 colindante:

PROYECTO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS INSTALACIONES ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO DE BIORRESIDUOS RECOGIDOS SEPARADAMENTE EN COLMENAR VIEJO (MADRID), DENOMINADO SMART FARM BIO

“(…) la nueva actividad 75.000 toneladas anuales de biorresiduos orgánicos (80% de biorresiduo de recogida selectiva y 20% de estiércol vacuno), mediante su transformación en biogás y compost. El biogás sería acondicionado y purificado para la obtención de biometano.

*El proyecto se localiza en **las parcelas 69 y 70 del polígono 41** de Colmenar Viejo, que no se ocuparán en su totalidad ya que parte de la parcela 70 está actualmente ocupada por la planta existente de tratamiento de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs)”.*

A título indicativo, la parcela 69 dispone de una superficie catastral de 107.231 m² que, junto a la superficie libre de la parcela 70 (21.794 m²), suman una superficie total de 129.025 m² que son objeto del proyecto a efectos de la Calificación Urbanística que se solicita.

*Se hace constar, en relación a la ocupación máxima del tipo de suelo sobre el que radica el Proyecto, que la superficie que ocupan las construcciones es de **10.773,70 m²**, equivalentes **al 8,35% de suelo ocupado, cifra esta inferior al máximo permitido por la normativa municipal que es el 10%**. El porcentaje indicado se obtiene respecto de la superficie ocupada por las construcciones en relación a los 129.025 m² de superficie del ámbito que se somete a Calificación.*

¿Se podría dar viabilidad urbanística al proyecto presentado con las condiciones de ocupación máxima del 10% en aplicación al PGOU 2002 aplazado?

Fecha, firma y CSV al margen