



FECHA: a fecha de firma

**DE: DG DE URBANISMO, SUBDIRECCIÓN GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO.
ÁREA DE RÉGIMEN JURÍDICO**

**ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA SOBRE PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE BIORESIDUOS ORGÁNICOS PARA SU TRANSFORMACIÓN EN BIOGÁS Y COMPOST.
REMITENTE: AYUNTAMIENTO DE COLMENAR VIEJO
REUR: 103412
EXPEDIENTE: 30/108647.9/23**

En relación a la consulta planteada, se remite íntegro el informe de fecha 18 de diciembre de 2023, del Área de Planeamiento 1, a tenor del cual se responde a las diferentes cuestiones planteadas:

- a) *Para el uso diferente al pecuario, cuyas condiciones de ordenación pormenorizada no estan contempladas en el PGOU de 1987, una calificación urbanística, además de autorizar el uso ¿puede contemplar diferentes condiciones de edificación que las indicadas para el uso pecuario?*

Se observa que se solicita calificación para el polígono 41 parcela 70 y parcela 69. Como bien se refiere, la parcela 70 ya cuenta con calificación previa, otorgada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 29 de mayo de 2007.

La calificación otorgada fue subsumida en el supuesto de declaración de utilidad pública, ya que a tenor del Plan General, para las condiciones de suelo de orientación ganadera *“para cualquier uso de los regulados en la Ley del Suelo, o para cualquier otro que suponga una alteración de los usos pecuarios, solo serán permitidos aquellos que sean **declarados de utilidad pública**”*. Por lo que se entiende que cualquier actuación que conlleve el uso que se pretende debe de ir precedida de dicha declaración por parte del Ayuntamiento.

Por otra parte, dicho requisito es de aplicación tanto a la parcela 70, como a la 69, quedando a discrección del promotor y el Ayuntamiento la posibilidad de agrupación de ambas parcelas para unificación tramitacional, pudiendo valorarse la declaración de utilidad pública preexistente en la parcela 70.

Según determina el informe técnico de la AP1, sobre las condiciones de edificación *“...al no encontrarse entre los usos permitidos, el PG87 no establece parámetros para regular las edificaciones del uso propuesto. En caso de ser viable el uso, con los criterios y las limitaciones que pueda imponer el Ayuntamiento, **sería el proyecto el que establecería sus parámetros garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe ambiental que corresponda según la LEA, así como en todos los informes sectoriales relacionados con la actividad que avalen la idoneidad de construcciones e instalaciones propuestas**”*

Por tanto, para los parámetros, se deberá estar a lo que indique el proyecto, siempre respetando el las condiciones del informe ambiental y con atención a los informes sectoriales.

- b) *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 (actualmente aplazado en esta clase de suelo)?

- c) *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.*

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

En ambos caso, tanto b) como c) no sería posible, puesto que al encontrarse el ámbito aplazado, el planeamiento de aplicación sería el del PGOU de 1987, no pudiendo aplicarse el de 2002.

A mayor abundamiento, a tenor del art. 147 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, *"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."*

Por tanto, es necesaria la existencia de unos parámetros para la ejecución del proyecto, de forma que se complete el régimen urbanístico definido mediante la calificación urbanística; al no existir parámetros por no encontrarse entre los usos permitidos, las condiciones deberán ser las establecidas en el propio proyecto, garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe ambiental que corresponda según la LEA, así como en todos los informes sectoriales relacionados con la actividad que avalen la idoneidad de construcciones e instalaciones propuestas.

Asimismo, se hace saber que la información proporcionada tiene carácter meramente orientativo, no puede considerarse una "interpretación oficial" de la normativa vigente, y en ningún caso podrá ser vinculante para la resolución de los procedimientos administrativos en los que pudiera ser utilizada. Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **el presente informe no tiene carácter vinculante.**

LA TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE RÉGIMEN JURÍDICO

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO

