



EXPEDIENTE N.º: 346 / 2023
PROCEDIMIENTO: CONSULTA URBANÍSTICA
INTERESADO: ACCIONA SERVICIOS URBANOS S.L.
FECHA CONSULTA: 15/04/2024
EMPLAZAMIENTO: POLIGONO 5, PARCELA: 80
REFERENCIA CATASTRAL: 28050A005000800000RR

INFORME TÉCNICO

PRIMERO. OBJETO DEL INFORME

El objeto del presente informe técnico la solicitud de informe de compatibilidad urbanística presentada por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con nº Exp: 26-IPPC-00009.3/24 AAI. a fecha de 15/04/2024, en referencia a la solicitud de autorización ambiental integrada remitida por la empresa ACCIONA SERVICIOS URBANOS S.L.NIF B80399660, para una instalación denominada "Complejo medioambiental de tratamiento de biorresiduos ("Proyecto BIO 2 METHANE")".

Hay que indicar que este informe se redacta exclusivamente en materia urbanística, no ambiental o de cualquier otro tipo.

SEGUNDO. NORMATIVA APLICABLE.

- Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (En adelante "Ley 9/2001"), y sus modificaciones.
- Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra, aprobadas definitivamente el 24/03/2003 (En adelante "NNSS"), sus modificaciones posteriores, acuerdos de pleno respecto a criterios de interpretación e informes técnicos.
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

TERCERO. ANÁLISIS TÉCNICO.

En referencia a la consulta planteada, en primer lugar, he de indicar que, en la solicitud y proyecto presentado para la autorización ambiental integrada, el "Complejo medioambiental de tratamiento de biorresiduos", se define como una **ACTIVIDAD INDUSTRIAL**.

SOLICITUD DE AAI.- 4. OBJETO DEL PROYECTO *"la **actividad** que se pretende llevar a cabo es el desarrollo de **una planta industrial** generadora de energía renovable a través de la obtención del biogás procedente de un total de 70.000 t/año de biorresiduos recogidos separadamente en origen."*

Según las NNSS. capítulo 9.4.1 se define el **Uso Industrial** como *"Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como asimismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios."*





Por otro lado, en cuanto a la cuestión de la titularidad pública o privada, la AAI fue presentada como promotor por ACCIONA SERVICIOS URBANOS S.L.NIF B80399660, lo cual confirma la **titularidad privada** de la operación.

Por lo tanto, nos encontramos con que tanto la solicitud, proyecto y normas urbanísticas identifican como **ACTIVIDAD INDUSTRIAL PRIVADA**.

Respecto a la parcela POLIGONO 5, PARCELA 80, LOS MORENOS. CUBAS DE LA SAGRA (MADRID) con referencia catastral 28050A005000800000RR, cuenta, según catastro, con una superficie de 112.496 m² de parcela y 4.378 m² construidas, de uso agrario, con fecha de construcción 1975.

En la actualidad dichas construcciones se encuentran, abandonadas, sin uso y en aparente estado de ruina, por otra parte, las NNSS clasifican la parcela como **suelo no urbanizable de protección (SNUP)**, por tanto, dichas construcciones se encuentran **fuera de ordenación**. Se trata de construcciones rurales de carácter no residencial, que no constituyen urbanización, previas a la normativa urbanística vigente.

CUARTO. COMPATIBILIDAD DEL PROYECTO CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En cuanto a la compatibilidad del proyecto, en Suelo No Urbanizable de Protección SNUP, según LSCM.

De acuerdo con el **artículo 29** de la LSCM, *“excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación urbanística, los ayuntamientos **podrán autorizar actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas** por el planeamiento regional territorial o planeamiento urbanístico.”*

Respecto **artículo 29.3** de la LSCM *“previa comprobación de la calificación urbanística, los ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:*

*“[...] g) **El tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.** [...]”*

En cuanto a las NNSS según el régimen del **suelo no urbanizable protegido SNUP** según el Art. 4.4.7 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA F) DEL ART. 4.4.1





Condiciones de las destinadas a la **producción industrial**, solo permiten **dos categorías** quedando prohibidas cualquier otra industria.

- Las que por su **carácter o dimensión sean incompatibles** o resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea esta de tipo extractivo o agropecuario.

- Las **manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas**, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

- Queda **expresamente prohibida** la implantación de cualquier otra industria.

Queda por tanto evaluar a que categoría pertenece el “Complejo medioambiental de tratamiento de biorresiduos (“Proyecto BIO 2 METHANE”)”.

El Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Fue derogado por Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, **“manteniendo su vigencia en aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia”**.

La Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, **fue a su vez derogada** por Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, salvo el título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional 7 y el anexo V. Artículos que no regulan la cuestión planteada.

Por tanto, cabe entender al menos en la categorización de la actividad industrial planteada, que el **Decreto 2414/1961, es vigente de manera supletoria**, al estar derogada parcialmente la ley 2/2002 y los artículos vigentes no regular la Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Según el listado **Anexo 1** del Decreto 2414/1961, se clasifican como;

1. 522-5 *Destrucción de basuras por procedimientos biológicos* - **Actividad molesta.**
2. 522-7 *Destrucción de basuras por procedimientos biológicos* - **Actividad insalubres y nocivas.**
3. 311-43 *Obtención de productos por síntesis orgánica* - **Actividad peligrosa.**





Por lo tanto, cabe concluir que según el Art. 4.4.7 las NNSS, plenamente vigente, queda clasificado como, **manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.**

QUINTO. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

En base a la clasificación anterior, las **CONDICIONES URBANÍSTICAS**, según el Art. 4.4.7 las NNSS, para la actividad son:

1. La superficie mínima de la parcela será de **tres (3) hectáreas**.
2. Las industrias manifiestamente molestas, insalubres y peligrosas se separarán en todo caso quinientos (**500 metros a los linderos**) y no estarán a menos de **dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas** o concentraciones temporales.
3. La **edificabilidad** máxima será la correspondiente a **cinco (5) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados** de parcela.
4. La **ocupación** de la edificación será, como máximo, **el cinco por ciento (5%)** de la superficie de la parcela.
5. La **altura** máxima de la edificación será de **nueve (9) metros** y la edificación se desarrollará en un máximo de **una (1) planta**. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

SEXTO. CONCLUSIONES.

En relación con los parámetros expuestos, la instalación denominada **“Complejo medioambiental de tratamiento de biorresiduos (“Proyecto BIO 2 METHANE”)**”, se considera **INVIABLE** en la parcela propuesta, debido a la distancia de **2.000 metros** a cualquier construcción que se produzca la presencia habitual de personas, así como la separación mínima de **500 metros** a linderos, distancias muy superiores a las planteadas en el proyecto.

Quiero indicar que estos parámetros urbanísticos están vigentes de manera independiente a las distancias que la normativa ambiental o sectorial deba considerar.

En Cubas de la Sagra, a fecha de firma,

Raúl Cañada Álvarez
Arquitecto Municipal

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

