



Este documento es copia del original firmado.

Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente.

Expediente n.º: 346/2023

**OFICIO de Alcaldía**

**Procedimiento:** Informe Urbanístico

**Interesado:** ACCIONA SERVICIOS URBANOS SRL

Antonio Naranjo Martín (1 de 1)  
Alcalde  
Fecha Firma: 23/05/2023  
HASH: 82c214c57d8338835f7173c4452bc1e5

**OFICIO DE ALCALDÍA**

Vista la solicitud con Registro de Entrada 2023-E-RE-920 de fecha 11/05/2023 presentada por:

Interesado	ACCIONA SERVICIOS URBANOS SRL	B80399660
Representante	BORJA HERNÁNDEZ SANTIS	[REDACTED]

En el que se expone que:"Con fecha 10 de mayo de 2023, ACCIONA SERVICIOS URBANOS, S L recibió contestación a la consulta urbanística formulada con fecha 13 de abril de 2023 con expediente 346/2023. Solicita: Al área de urbanismo del Ayuntamiento que, habiendo presentado este escrito, lo admite y lo una al expediente de su razón y, con base al cuerpo del mismo, aclare el informe municipal emitido sobre la consulta presentada al respecto de la categorización del uso de la actividad que se pretende implantar, todo ello que pido en Cubas de la Sagra a 11 de mayo de 2023".

Visto el informe nº 187/2023 de fecha 09 de mayo de 2023, emitido por los Servicios Técnicos Municipales, de compatibilidad urbanística para la implantación de una planta de Biogás en la parcela 80 del polígono 5 de Cubas de la Sagra que se remitió con Registro de Salida nº 2023-S-RE-777 el 9 de mayo de 2023.

Les adjuntamos los Informes aclatarorios, emitido a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales nº 231/2023 de fecha 23 de mayo de 2023 y el Informe Jurídico del Secretario Municipal, de fecha 23 de mayo de 2023.

Por lo que se comunica a los efectos oportunos.

En Cubas de la Sagra a fecha de la firma

Alcalde Presidente

Fdo. D. Antonio Naranjo Martín

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**





**EXPEDIENTE N.º: 346 / 2023**

**PROCEDIMIENTO: CONSULTA URBANÍSTICA**

**INTERESADO: ACCIONA SERVICIOS URBANOS S.R.L.**

**FECHA DE INICIACIÓN: 13/04/2023**

**EMPLAZAMIENTO: POLIGONO 5, PARCELA: 80**

**REFERENCIA CATASTRAL: 28050A005000800000RR**

## INFORME TÉCNICO

### PRIMERO. ANTECEDENTES

Escrito de "aclaración consulta urbanística" en el que se expone lo siguiente:

**"Primero.** – Que con fecha 10 de mayo de 2023 hemos recibido contestación a la consulta urbanística formulada con fecha 13 de abril de 2023 sobre la parcela 80 del polígono 5 del catastro de rústica en la que planteábamos una serie de cuestiones, entre las cuales estaba el de ratificar la consideración de la actividad de digestión de residuos para generación de biometano como un equipamiento colectivo a los efectos de la aplicación de los parámetros urbanísticos que se definen para este tipo de usos en el artículo 4.4.1 del Plan General

**Segundo-** Que en la contestación que evacúa el ayuntamiento se contesta que “no parece que el uso denominado “Digestión de Residuos para generación de Biometano” pueda encuadrarse en el uso dotacional de equipamientos colectivos”, sino más bien podría encajar en el Uso Industrial

Esta interpretación que se vierte en el informe municipal sobre la calificación del uso en la que debe encajarse la actividad pretendida pudiera no ser acorde con la nueva redacción de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que fue modificada 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

Esta reciente modificación es la que permite, en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, el tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal, previa la oportuna comprobación de su calificación urbanística, siendo que la autorización de implantación de usos Industriales, conforme establece el artículo 27 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se tramitan a través del denominado Proyecto de Actuación Especial y no mediante calificación urbanística y sólo para el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado

**Tercero-** Teniendo en cuenta esta circunstancia solicitamos aclaración del informe municipal en el sentido de que defina si la implantación de esta actividad en suelo urbanizable de protección puede considerarse un equipamiento colectivo a la luz de la nueva redacción de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y del planteamiento de la consulta formulada y, en consecuencia, le sería de aplicación los parámetros del artículo 4.4.1 del Plan General

Por todo lo cual, Solicito

Al área de urbanismo del Ayuntamiento que, habiendo presentado este escrito, lo admita y lo una al expediente de su razón y, con base al cuerpo del mismo, aclare el informe municipal emitido sobre la consulta presentada al respecto de la categorización del uso de la actividad que se pretende implantar, todo ello que pido en Cubas de la Sagra a 11 de mayo de 2023”

**SEGUNDO. OBJETO DEL INFORME.** Exponer la consulta planteada y el análisis técnico derivado de la misma, con el fin de que el departamento Jurídico del Ayuntamiento emita informe al respecto y poder dar contestación a la solicitud de aclaración planteada por el interesado.

### TERCERO. PLANEAMIENTO VIGENTE. 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.





## CUARTO. ANÁLISIS TÉCNICO. VALORACION DE LA CONSULTA.

En referencia a la consulta planteada, estos servicios técnicos con fecha 19/05/2023, dieron traslado al departamento jurídico de este Ayuntamiento (Secretaría) la consulta planteada, con el fin de que en su caso este órgano emitiera informe al respecto de la posible inclusión de la actividad de la planta de tratamiento de Biogás en esos “otros usos”, definiendo la clase del mismo. (Art. 9.5.2 apartado g de las NNSS)

Con fecha 23/05/2023 se emite informe por este órgano, el cual se transcribe a continuación:

**Sobre la interpretación de la Secretaría respecto si la actividad de la planta de digestión de residuos para generación de biometano pudiera considerarse una dotación o equipamiento colectivo, a los efectos de la aplicación de los parámetros urbanísticos sobre la parcela indicada por ACCIONA.**

Toda actuación en suelo urbanizable No Sectorizado o Suelo No Urbanizable de Protección, salvo aquellas actividades que figuran en el artículo 25 de la LSCM, requiere para su autorización la tramitación previa de una calificación urbanística, para aquellas actividades recogidas en el artículo 26 y 29 de la LSCM, o de un proyecto de actuación especial para aquellas actividades recogidas en el artículo 27 de la LSCM, entre las que se encuentran los establecimientos industriales.

**Así, entre las Actividades que requieren de la tramitación previa de una Calificación Urbanística,** indicar que de acuerdo con el artículo 26 de la LSCM, en 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:

**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*

De acuerdo con el artículo 29 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 [...]”**

El resultado de estos artículos es que la actividad que se pretende implantar “planta de digestión de residuos para generación de biometano” se permite, por aplicación directa de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, previa calificación urbanística, tanto en suelo urbanizable no sectorizado, como suelo urbanizable de protección, considerándose, a todos los efectos, como una infraestructura, que puede ser tanto de titularidad pública como privada.

Ahora bien, ante falta de una definición expresa por parte de la LSCM sobre el carácter urbanístico que hay que otorgarle a este tipo de infraestructuras privadas, debe entenderse que son equiparables a un uso dotacional de servicios o equipamientos colectivos, entendidos como aquellos usos o actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana y que sirven a una colectividad.

Conforme a lo expuesto, hoy día, nadie discute que una planta fotovoltaica, que transforma la energía del sol en electricidad; un molino de energía eólica, que transforma la energía cinética en electricidad; una planta de producción de hidrógeno verde que se produce a través de la电解sis, o una planta de tratamiento y valoración de residuos son equipamientos que benefician y sirven a la colectividad, independientemente de su titularidad privada o pública.

Por el mismo motivo, se estima que una planta que transforma los residuos orgánicos vegetales o biomasa vegetal en biometano es una actividad que sirve a una necesidad colectiva, cumple una función “pública” aunque se trate de una actividad privada.

La normativa urbanística de Cubas de La Sagra, en previsión de que pudieran surgir otros “equipamientos colectivos” a parte de los ya tradicionales señalados en el artículo 9.5.1 ha previsto la posibilidad de incorporar nuevas categorías de equipamientos dotacionales colectivos que pudiera surgir y considerarse como tal, con el simple reconocimiento, de su naturaleza en un informe municipal.





El conceptuar esta actividad como un equipamiento colectivo no hace otra cosa que adaptar la normativa municipal a una nueva realidad incuestionable, que es la intervención de los agentes privados en la creación de infraestructuras, absolutamente necesarias para el desarrollo social y la sostenibilidad ambiental que, hasta hace poco tiempo, estaban reservadas al área de lo público.

En este sentido, ha sido 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 la que ha venido a modificar el artículo 29.3 de la LSCM permitiendo expresamente este tipo de actividad en suelo no urbanizable de protección, dado el interés social que comporta la creación de este tipo de actividades, en el marco de la estrategia de gestión sostenible de residuos de la Comunidad de Madrid para el período 2.017-2024.

En cualquier caso, **esta actividad no puede ser encajable como un uso industrial porque el legislador ha previsto la autorización de este tipo de actividades mediante la tramitación de una calificación urbanística y no mediante un proyecto de actuación especial que es el procedimiento específico que LSCA ha establecido para las actividades industriales en suelo urbanizable no sectorizado**

Por tanto, la viabilidad urbanística de su implantación le viene dada por aplicación directa del artículo 29.3 de la LSCM, que permite expresamente la implantación de este uso en Suelo Urbanizable de Protección, con la aplicación de los parámetros urbanísticos que el artículo 4.4.7 de las NNSS de Cubas de la Sagra define para los usos de equipamiento colectivo.

A esto que hay que añadir que, en este caso, se actuaría sobre una construcción existente por lo que sería admisible, igualmente, la implantación de este uso de equipamiento colectivo de titularidad privada, en aplicación del artículo 4.4.7 del Plan General, incluso su ampliación hasta los límites fijados en dicho artículo.

#### "ARTÍCULO 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 dotaciones o equipamientos colectivos*

- a) *La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas*
- b) *Las construcciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca*
- c) *La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual a quince (15%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado*
- d) *No se rebasará la altura de una planta, pudiéndose alcanzar como máximo, si se justifica la necesidad de mayor altura NORMAS URBANÍSTICAS HOJA de 194 N N S S DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA (Madrid) 108 para el desarrollo concreto de la actividad la altura de doce (12) metros totales*
- e) *La edificabilidad no podrá superar quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela*
- f) *Sólo se permitirán las dotaciones de titularidad pública salvo las que se implantan sobre construcciones ya existentes*

Para mayor comprensión de lo argumentado hasta el momento, el Título Preliminar del Código Civil establece en su artículo 3.1 CC que "las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas "

Los diferentes criterios enumerados pueden reconducirse a dos categorías entre las que existe interrelación:

- a) La primera que viene denominándose interpretación gramatical aglutina el elemento literal (según el sentido de sus palabras); histórica (teniendo en cuenta los antecedentes del precepto o norma), sistemática (en relación con el contexto), y lógica (atendiendo a la realidad social del tiempo en que se aplica);
- b) la segunda reúne al elemento sociológico (según el espíritu y finalidad de aquellas) y lo completa con





el teleológico.

De acuerdo a ello, conforme con el contenido gramatical, sociológico y teleológico de los artículos reflejados en la normativa urbanística del municipio de Cubas de la Sagra, se debe entender que para la parcela objeto del informe se admitirá a dotaciones o equipamientos colectivos:

- (i) las dotaciones de titularidad pública en todo caso;
- (ii) y además podrá admitirse la titularidad privada se implantan sobre construcciones ya existentes

Resulta evidente que, conforme con el articulado las Normas Urbanísticas del Planeamiento municipal de Cubas de la Sagra, "la ocupación máxima de la edificación será inferior o igual a quince (15%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado."

En este sentido, NO existe ninguna referencia ni mención legal para que en las parcelas de equipamiento colectivo de titularidad privada con edificaciones existentes que se mantengan se pudiese ampliar hasta quince (15%) de la superficie de la parcela.

Pues bien, a mayor seguridad jurídica, y si persistieran las dudas de los técnicos municipales, tampoco existiría inconveniente en formular consulta urbanística a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para que se pronunciase al respecto.

En base al informe anteriormente transcrita, estos servicios técnicos consideran que se ha aclarado suficientemente la consulta planteada, no teniendo más que añadir a la misma.

. En Cubas de la Sagra, a fecha de firma  
Sergio De La Fuente Maqueda  
Arquitecto Técnico Municipal  
**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

**INFORME**  
Número: 2023-0231 Fecha: 23/05/2023

