

Ref.: c.u 94/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Unidad Técnica de Dotaciones, Transportes y Actividades Especiales del Departamento Técnico de Apoyo de la Subdirección General de Edificación relativa a la calificación de usos, de las actividades a ejercer en el futuro Centro Tecnológico del Transporte de Alto Rendimiento de la EMT.

Con fecha 22 de diciembre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Unidad Técnica de Dotaciones, Transportes y Actividades Especiales del Departamento Técnico de Apoyo de la Subdirección General de Edificación relativa a la calificación de usos, de las actividades a ejercer en el futuro Centro Tecnológico del Transporte de Alto Rendimiento de la EMT, situado en la parcela de la agrupación de las parcelas SS-1SG, SS-3SG, SS-4SG Y SS-6SG del UZI.00.09 "SANCHINARRO" (PAU-II-4), ubicada en la Av. FRANCISCO PI Y MARGALL, 5 c/v a NICETO ALCALA ZAMORA.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- Plan Parcial del U.Z.I 0.09 "Sanchinarro" (PP PAU-II-4), expediente 711/1993/03038, el cual ha tenido seis modificaciones.
 - o 1ª modificación, expediente 711/1995/22271
 - o 2ª modificación MPP 16.301, expediente 711/1999/17216
 - o 3ª modificación MPP 16.302, expediente 713/2001/13905
 - o 4ª modificación MPP 16.303, expediente 713/2002/07299
 - o 5ª modificación MPP 16.304, expediente 716/2005/00038
 - o 6ª modificación MPP 16.305, expediente 711/1995/16271.
- Se está tramitando un Plan Especial, con el expediente 711/2007/18620, a iniciativa de la Empresa Municipal de Transportes de Madrid, S.A. (EMT) para la implantación de la actividad de LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE, en una parcela de superficie total de 58.737,76 m², resultante de la agrupación

de las parcelas SS-1SG, SS-3SG, SS-4SG Y SS-6SG del UZI.00.09
“SANCHINARRO” (PAU-II-4)

CONSIDERACIONES

En relación al tema de la consulta es necesario acudir al la 4ª modificación del Plan Parcial del U.Z.I 0.09 “Sanchinarro” (PP PAU-II-4), MPP 16.303, la cual, como uno de sus objetivos, adecua y reserva suelo con calificación, superficie, edificabilidad y características urbanísticas idóneas para poderlo transmitir a la Empresa Municipal de Transportes de Madrid, S.A para que implante en ese suelo servicios e infraestructuras del transporte como cocheras, talleres, almacenes y oficinas de servicio.

Con esta modificación a las tres parcelas colindantes a la inicialmente correspondía a la EMT, parcela SU/s-2 de 40.282,84 m², se les asigna la calificación y carácter de Sistema General, necesarias para una posible ampliación de los suelos destinados a las cocheras de la EMT; por lo que la superficie total que podrían ocupar las cocheras de la EMT asciende a 58.737,76 m², que se materializa en las siguientes parcelas:

- SS-1SG: 2.899,10 m²
- SS-3SG: 40.282,84 m²
- SS-4SG: 4.500,12 m²
- SS-6SG: 11.055,70 m²

El Plan Especial presentado por la EMT propone, partiendo de una agrupación de las parcelas referidas, y a tenor de las necesidades planteadas por la misma una nueva ordenación estructurando la división de usos en 2 zonas:

- Zona 1: en esta zona se prevé implantar el depósito de autobuses, que comprenderá la playa de aparcamiento; así como todos los edificios e instalaciones necesarios para la mejor explotación del depósito.
- Zona 2: se trata del área donde se ha previsto la construcción de un edificio que consolide la edificabilidad asignada a los usos asociados al uso cualificado, uso Dotacional para el transporte, clase logística del transporte.

Es importante indicar que la denominación de usos referidas en el Plan Parcial y en sus respectivas modificaciones no se ajusta a las denominaciones establecidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante NN.UU) en función de la naturaleza

del uso y su grado de pormenorización, puesto que, como se recoge en la normativa particular de la 3ª modificación, MPP 16.302, dentro del uso Dotacional de Equipamiento incluye el “*Dotacional para servicios urbanos de sistemas generales (como estaciones de autobuses, EMT, cercanías Metro, torre de telefónica, etc..) (SU/S)*”. De acuerdo con el destino urbanístico de esos suelos previstos en el PP PAU-II-4 y sus posteriores modificaciones e indicado en el primer párrafo, en virtud de lo especificado en el art. 7.15.1 de las NN.UU, se corresponde con el uso dotacional para el transporte en su clase de logística del transporte:

- Uso dotacional para el transporte: según el referido art. 7.15.1 de las NN.UU, “*Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga, (carga por separado), y otras labores auxiliares*”.
- Logística del Transporte: según el art. 7.15.29 de las NN.UU, “*Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones*”.

Conforme establece el art. 7.15.31 de las NN.UU, para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial (PE). Las condiciones de ordenación y desarrollo del referido PE se ajustarán cuando menos a las determinaciones recogidas en el art. 7.15.32 de las NN.UU:

“1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.”

A su vez, este Plan Especial tendrá como función, en aplicación de lo dispuesto en el art. 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), *“la **definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas** de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”*. Así mismo, y a tenor de lo expuesto en el punto dos de ese artículo, *“el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante”*.

De la lectura de los citados art. 7.15.31 y 7.15.32 de las NN.UU y el alcance de los PE previsto en la LSCM se desprende que la ordenación pormenorizada del régimen de usos compatibles asociados corresponde al Plan Especial que se debe redactar para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte; teniendo en cuenta que, dichos usos asociados, por su nivel de afección y de las distintas zonas de esa parcela, se deben corresponder con usos que estén vinculados directamente al uso cualificado y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél, (art. 7.2.3.2.b).i) de las NN.UU).

En la consulta se indica que la Unidad, que está tramitando el Plan Especial para el desarrollo urbanístico de la parcela de logística para la Empresa Municipal de Transportes de Madrid, S.A, ha tenido conocimiento de que el aprovechamiento proyectado por la EMT de la zona 2 de esa parcela *“consista en la construcción de un edificio, de cuatro plantas + baja y ático, (con una edificabilidad de 14.684,44 m²) para instalar, como USO ASOCIADO al Dotacional, el nuevo CENTRO TECNOLÓGICO DEL TRANSPORTE DE ALTO RENDIMIENTO DE LA EMT, al haber convocado un CONCURSO DE IDEAS DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN, que se ha publicado en el BOAM de 17/11/2009”*.

Esta circunstancia es la que ha motivado su consulta; ya que según la misma y *“a la vista de la definición de actividades previstas en la edificación a proyectar, que se establece en el apartado 25 del correspondiente pliego de bases de dicho concurso (del que se adjunta una copia), se plantea la duda sobre si las mismas deberían considerarse incluidas, siempre que su titularidad la ostente la propia EMT, dentro del **uso cualificado de Logística para el Transporte** y no como un **uso asociado** del mismo como se proyecta, lo cual cambiaría sustancialmente los planteamientos del Plan Especial en tramitación, facilitaría su resolución y aconsejaría incluir en el contenido del mismo el desarrollo previsto para este futuro Centro tecnológico, como una construcción más del uso cualificado a implantar”*.

A la vista de la propuesta de ordenación del Plan Especial expuesta anteriormente no parece que la edificación prevista para **CENTRO**

TECNOLOGICO DEL TRANSPORTE DE ALTO RENDIMIENTO DE LA EMT, según el programa del edificio especificado en el apartado 25 del Pliego, desvirtúe o cambie sustancialmente las determinaciones de ordenación propuestas en dicho Plan; toda vez que, como se ha referido anteriormente, el PE define una nueva ordenación; estructurando la división de usos de la parcela resultante de la agrupación en 2 zonas, destinándose una de ellas, Zona 2, para acoger los usos compatibles asociados, concentrándolos en ella; teniendo en cuenta que el propio PE, considerando dicha concentración, limita la superficie total edificada de esa zona al 25 % de la superficie edificada total del uso al que se asocia, partiendo de la edificabilidad que se asigna a la parcela, la cual se corresponde con la señalada en el art. 7.15.32 de las NN.UU.

Teniendo en cuenta lo expuesto hasta ahora, es el planeamiento, y en especial el de desarrollo, el que tiene la función de pormenorización de la ordenación en base al destino, afección y caracterización de las distintas zonas de la parcela ordenada, y en consecuencia la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación se corresponde con una de las manifestaciones de la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico, [art. 6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, (LSCM)]; por lo que es ésta la que se debe ajustar a aquél.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente, con los datos facilitados en la consulta para el caso concreto planteado, considera que:

- A tenor de la propuesta de ordenación del Plan Especial, (expediente 711/2007/18620), a iniciativa de la Empresa Municipal de Transportes de Madrid, S.A. (EMT) para la implantación de la actividad de LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE, la edificación prevista para *CENTRO TECNOLOGICO DEL TRANSPORTE DE ALTO RENDIMIENTO DE LA EMT*, según el programa del edificio especificado en el apartado 25 del Pliego, no desvirtúa o cambia sustancialmente las determinaciones de ordenación propuestas en dicho Plan; toda vez que, el PE define una nueva ordenación para la parcela; estructurando la división de usos de la parcela resultante de la agrupación en 2 zonas, destinándose una de ellas, zona 2, para acoger los usos compatibles asociados, concentrándolos en ella; teniendo en cuenta que el propio PE, considerando dicha concentración, limita la superficie total edificada de esa zona al 25 % de la superficie edificada total del uso al que se asocia, partiendo de la edificabilidad que se asigna a la parcela, la cual se corresponde con la señalada en el art. 7.15.32 de las NN.UU.

- Es este planeamiento de desarrollo el que tiene la función de pormenorización de la ordenación en base al destino, afección y caracterización de las distintas zonas de la parcela ordenada; siendo la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación una manifestación de la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico, (art. 6 de la LSCM); por lo que es ésta la que se debe ajustar a aquél.

Madrid, 15 de febrero 2010