

ref.: c.u. 72/10

ASUNTO: Consulta relativa al uso en que se ha de encuadrar el tratamiento urbanístico aplicable a un Centro Científico tecnológico I+D+i.

De acuerdo con lo solicitado por la Dirección general de Ejecución y Control de la Edificación se informa:

Con fecha 23 de diciembre de 2008 mediante licitación por procedimiento abierto promovida por el Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública se adjudicó el contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, construcción y explotación de un centro tecnológico-científico destinado a la realización de actividades de I+D+i, conforme al proyecto básico presentado por la empresa Acciona Inmobiliaria, S.A.

Como resultado de dicha adjudicación en la actualidad se encuentra en tramitación la correspondiente licencia para obras de nueva planta e instalación de actividades que hace causa del proyecto básico anteriormente descrito.

La configuración general arquitectónica del complejo, cuenta con tres sectores de edificación, comunicados interiormente y entre sí, y en ella se prevé la implantación de las distintas actividades que han de formar parte de un centro tecnológico y científico, entre las que se encuentran , de acuerdo con la propia memoria del proyecto *“Oficinas empresas, zonas comunes, comercial, otros I+D+i, equipamientos y laboratorios, oficinas y equipos I+D+i, Centro Proceso de datos I+D+i, aparcamiento e instalaciones”*, todo ello de acuerdo con los pliegos de condiciones que rigen la concesión.

El objeto del presente informe se centra en la determinación del régimen de usos aplicable a aquellas zonas que según el proyecto presentado son susceptibles para la implantación de oficinas de carácter empresarial, esto es, si se trata de un uso complementario o asociado con el cualificado (dotacional de servicios colectivos en su categoría de equipamiento singular), o por el contrario, dichas actividades se encuentran incluidas en el mismo.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.
- Plan Parcial UZI 0.08 “Las Tablas”.

- Pliegos de condiciones por los que se rige el Concurso para concesión obra pública para la construcción y explotación de un Centro Científico tecnológico I+D+i en la parcela M1 del UZI 0.08

Informes

- Informe Dirección General de Innovación y Tecnología del Area de Gobierno de Economía y Empleo.
- Informe Dirección General de Planeamiento Urbanístico del Area de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

CONSIDERACIONES

En las Normas Urbanísticas de Plan General **no existe un epígrafe específico para la regulación urbanística de la actividad desarrollada en los Parques Científicos y Tecnológicos**. La labor de investigación pública se podría encuadrar en el uso de equipamiento singular educativo (art. 7.10.3. apartado I.b.i) y la efectuada por las entidades privadas en el uso industrial de servicios empresariales (art. 7.4 I apartado I.c), si bien ambas cabrían también identificarse con el uso terciario de oficinas, sin que exista correlación entre todas ellas.

A la vista de la falta de especificidad normativa descrita, resulta procedente destacar, al efecto de buscar criterios y doctrina aplicables, que en el vigente Plan General **si se contemplan situaciones en las que un uso dotacional es suministrado por empresas privadas, sin que ello desvirtúe su carácter de uso cualificado**, como son los mercados, en los que el servicio se presta por concesionarios privados, pero la calificación del suelo sobre el que se implantan, es de dotacional de servicio público, a pesar de que la actividad de venta de alimentos se regula específicamente dentro del uso terciario comercial, y solo puede ejercerse como uso cualificado dotacional en el caso de implantarse dentro de un mercado.

Este mismo supuesto en el que la actividad en un suelo dotacional de uso público es ejercida por empresas privadas se encuentra en todas las compañías suministradoras de servicios de electricidad, gas, telefonía etc., sin que ello desvirtúe el servicio público que se ofrece, ni su consideración de uso cualificado.

Asimismo se debe hacer referencia a las definiciones y criterios que rigen la composición de los parques científicos y tecnológicos, entre las que cabe destacar las siguientes:

La definición oficial de la Internacional Association of Science Parks (IASP), efectuada por su Consejo de Dirección Internacional de fecha 6 de febrero de 2002 señala que:

“Un Parque Científico es una organización gestionada por profesionales especializados, cuyo objetivo fundamental es incrementar la riqueza de su comunidad promoviendo la cultura de la innovación y la competitividad de las empresas e instituciones generadoras de saber instaladas en el parque o asociadas a él.

A tal fin, un Parque Científico estimula y gestiona el flujo de conocimiento y tecnología entre universidades, instituciones de investigación, empresas y mercados; impulsa la creación y el crecimiento de empresas innovadoras mediante mecanismos de incubación y generación centrífuga (spin-off), y proporciona otros servicios de valor añadido así como espacio e instalaciones de gran calidad”.

La definición de la Asociación Española de Parques Científicos y tecnológicos de España (APTE), señala que:

“Un parque científico y tecnológico es un proyecto, generalmente asociado a un espacio físico, que:

- *Mantiene relaciones formales y operativas con las Universidades, centros de investigación y otras instituciones de orden superior.*
- *Está diseñado para alentar la formación y el crecimiento de empresas basadas en el conocimiento y de otras organizaciones de valor añadido pertenecientes al sector terciario, normalmente residentes en el propio parque.*
- *Posee un organismo estable de gestión que impulsa la transferencia de tecnología y fomenta la innovación entre las empresas y organizaciones usuarias del Parque”.*

La Resolución de 12 de marzo de 2007, de la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación, por la que se efectúa la convocatoria para la concesión de ayudas del Plan Nacional de I+D+i (2004-2007) para proyectos de I+D y de implantación y mejora de infraestructuras utilizables para

actuaciones científicas y tecnológicas realizados en Parques Científicos y Tecnológicos (que recoge la misma doctrina de sus órdenes homologas anteriores correspondientes a las convocatorias de 2005 y 2006), señala que:

*“Se considera, a efectos de esta Orden, que un Parque Científico Tecnológico está constituido por uno o varios enclaves físicos que **formando una unidad de gestión esté conformado por entidades operativas que en dicho enclave o enclaves estén instalada o en vías de instalación.** Su objetivo básico es favorecer la generación de conocimiento tecnológico en distintas áreas a partir de la integración de intereses científicos, técnicos y tecnológicos, así como promover la transferencia de tecnología y que esté gestionado, preferentemente, por la persona jurídica que dispone de un equipo humano y de un plan de viabilidad y de gestión al efecto. A esta persona se la denomina “entidad promotora”.*

Por último, la Orden PRE/660/2008, de 7 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas públicas a la ciencia y a la tecnología en la línea instrumental de actuación de infraestructuras científico-tecnológicas, del Plan Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica 2008-2011, señala en su Artículo segundo, apartado 2, párrafo segundo, que:

*“Los parques científicos y tecnológicos son las zonas urbanizadas cuyas parcelas son ocupadas única y exclusivamente por entidades públicas o privadas, y cuyo objetivo básico es favorecer la generación de conocimiento científico y tecnológico y promover la transferencia de tecnología. Un Parque podrá estar constituido por uno o varios enclaves físicos urbanizados, que estén **gestionados por una única entidad promotora.** Los parques deberán estar gestionados por una entidad promotora, con personalidad jurídica propia, pública o privada, que debe contar con los medios materiales y personales necesarios para poder realizar el plan de viabilidad y gestión del parque [...]”*

De acuerdo con cuanto antecede, **no es posible concebir un centro tecnológico-científico** generador de innovaciones **que no incorpore dentro de sus instalaciones a entidades empresariales y de mercado que hagan posible dicho intercambio de conocimiento.** Justamente es esta actividad, la transferencia de tecnológica hacia la sociedad, la que tiene naturaleza de servicio colectivo generador de externalidades sociales y económicas positivas para la comunidad.

Los espacios cuya tipología constructiva se define como una oficina albergarán, en régimen de alquiler, empresas o entidades de base tecnológica, centros de negocio y de innovación ya consolidados, junto a spin-offs, nuevas empresas de base tecnológica en fase de incubación y star up's. **La proximidad física de estos centros de negocio y empresas de base tecnológica a los ámbitos de investigación y docencia, son inherentes a cualquier proyecto**

de parque o centro científico-tecnológico, de acuerdo a las convenciones internacionalmente aceptadas, **puesto que sin su presencia, los parques no podrían cumplir la función para la que han sido concebidos**, por lo que han de considerarse como **parte inseparable del conjunto del proyecto**, no como actividades complementarias o accesorias ya que, **todos estos espacios son necesarios para el correcto desarrollo del Parque Científico**, tanto en su análisis individual como especialmente en su consideración conjunta como equipamiento de apoyo a la investigación, la innovación y la transferencia de conocimiento.

En este sentido, y en apoyo a las conclusiones del presente informe no podemos olvidar que **estos espacios** gozan de una **naturaleza constructiva específica y necesaria para albergar actividades de carácter multidisciplinar**, sobre todo teniendo en cuenta la especificidad tecnológica de este centro tecnológico de tal forma que, aunque en el proyecto básico presentado se grafien determinados **espacios bajo la tipología genérica de oficinas**, **estos, tienen la capacidad funcional suficiente para albergar usos investigadores, docentes o formativos**, así como para el desarrollo de actividades denominadas “open innovation”, es decir, trabajos del ciclo de innovación dirigidos a facilitar el contacto, test y ensayo entre las empresas tecnológicas u organismos de investigación con sus usuarios, consumidores, proveedores y colaboradores.

Por las razones señaladas en los puntos anteriores, **los espacios definidos en el Proyecto Básico** bajo la denominación de oficinas **no sólo forman parte inherente del proyecto, sin que puedan merecer la calificación tradicional de espacios complementarios de uso terciario, sino que, dada su compatibilidad constructiva con las vigentes necesidades de actividades de investigación y formación, pueden llegar incluso a formar parte de los espacios definidos como estrictamente de investigación o formación**, en función de su uso futuro definitivo, de tal forma que desde la perspectiva ex – ante, puede considerarse que están correctamente definidos en el Proyecto Básico, incluso desde una rígida consideración del CTC como un centro para albergar entidades de naturaleza exclusivamente investigadora, sin ninguna vinculación al mercado o a la aplicación práctica de los resultados de la investigación. Tan sólo la ocupación ex – post de dichos espacios, por parte de actividades sin base tecnológica, meramente comerciales o de distribución, permitiría definir tales espacios como complementarios al uso cualificado del CTC.

A este respecto, es preciso remitirse de nuevo a la Cláusula 27 del PPT, que regula las condiciones de instalación y uso de los espacios CTC por parte de terceras entidades, y que es asumida de forma expresa en la Oferta de la adjudicataria de la Concesión. En dichas condiciones, se señala de forma expresa que **no podrán ubicarse en el CTC entidades o empresas con intereses exclusivamente comerciales o de distribución**. Asimismo, la

citada Cláusula 24 regula en detalle las condiciones objetivas de carácter científico-empresarial exigidas para la implantación de entidades de base tecnológica, pública o privadas, en los espacios del CTC, de tal forma **que dicho espacios definidos en el Proyecto Básico como oficinas no pueden ser calificadas como de uso puramente terciario asociado al cualificado dotacional, al ser necesarias para el correcto funcionamiento del CTC y formar parte integral del mismo.**

CONCLUSIÓN

1.- Dentro de un CTC, las actividades encuadrables en el uso terciario de oficinas o industrial de servicios empresariales que se ejerzan por empresas privadas con el fin de hacer operativo el funcionamiento integrado del mismo, se entenderán **comprendidas dentro del uso cualificado de dotacional de servicio público.**

2.- Dentro de un CTC, **las actividades sin base tecnológica, meramente comerciales o de distribución**, no encuadrables en los usos antedichos, **tendrán la consideración de usos compatibles**, en su categoría de asociados o en su caso complementarios, siendo por tanto de aplicación a los mismos los porcentajes que con carácter general se regulan en el capítulo 7 de las NNUU del Plan General, con las especificaciones que se regulan en el planeamiento de desarrollo.

3.- **La Unidad de gestión específica y diferenciada que se constituya como Entidad Promotora** del complejo, **será la responsable de distribuir las distintas actividades que se tiene previsto implantar dentro del uso cualificado**, en la proporción que se considere óptima para un eficaz funcionamiento del parque tecnológico, todo lo cual se habrá de realizar **con sujeción al pliego de condiciones que rige la concesión**, a cuyo efecto habrán de estar expresamente autorizadas por el Órgano municipal a cargo de dicha concesión.

Madrid, a 25 de Noviembre 2010