DOCUMENTO DE APROBACIÓN

PLAN REGIONAL
DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

Administraciones participantes

Junta de Castilla y León

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Promotor del Plan Regional

SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN S.A.

Equipo redactor

PLANZ

ENCUADRE GENERAL DEL PRAT PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN 5
1. ANTECEDENTES 5
2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PLAN REGIONAL 7
2.a. Objeto y objetivos generales 7
2.b. Ámbito del Plan Regional 8
2.c. Situación catastral y estructura de propiedad del ámbito 8
3. ALCANCE DEL PLAN REGIONAL 17
4. PROMOTOR 19
5. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN 21
5.a. Contenidos y documentación del Plan Regional 21
6. PROCEDIMIENTO E HITOS DE TRAMITACIÓN 23
6.a. Procedimiento de tramitación del Plan Regional 23
6.b. Documento de avance 23
6.c. Documento para tramitación 23
6.d. Documento para aprobación 25
6.e. Tramitación ambiental 25
MEMORIA INFORMATIVA 27
1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN VIGENTES 27
1.a. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico 27
1.b. Instrumentos de Ordenación del Territorio 34
1.c. Requerimientos de ajuste e integración del Plan Regional 37
2. CONTEXTO URBANO Y TERRITORIAL 39
2.a. Medio socioeconómico. La ciudad de León y su entorno 39
2.b. Estudio de alternativas 39
2.c. Condicionantes físicos y funcionales. Preexistencias del ámbito 44
2.d. Condicionantes medioambientales 46
2.e. Condicionantes sectoriales y afecciones tecnológicas 48
2.f. Redes e Infraestructuras existentes 50
2.g. Valores patrimoniales y culturales en el ámbito del Plan Regional 52
3. LAS INSTALACIONES Y REQUERIMIENTOS DEL PARQUE TECNOLÓGICO 57
3.a. Estado actual del Parque Tecnológico de León 57
3.b. Requerimientos de la ampliación del Parque Tecnológico de León 59
4. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL ÁMBITO DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN 61
4.a. Condiciones de accesibilidad actual y prevista 61
MEMORIA VINCULANTE 65
1. CONDICIONES DEL PLAN REGIONAL: OBJETO Y OBJETIVOS 65
1.a. Alcance y oportunidad del Plan Regional 65
1.b. Interés para la Comunidad 66
2. DETERMINACIONES REGULADORAS 69
2.a. Determinaciones del Plan Regional 69
2.b. Ordenación propuesta 69
2.c. Determinaciones urbanísticas 74
2.d. Determinaciones para la gestión 85
2.e. Determinaciones para la urbanización 86
2.f. Grado de aplicación de las determinaciones del Plan Regional 87
2.g. Modificación de instrumentos urbanísticos vigentes 87
2.h. Efectos sobre licencias y autorizaciones 90
3. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES 91
3.a. Inversiones asociadas a la Ampliación del Parque Tecnológico de León y efectos económicos previsibles 91
3.b. Informe de Sostenibilidad Económica 92
4. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. INTEGRACIÓN DE PRESCRIPCIONES Y MEDIDAS AMBIENTALES. 94
5. IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO 95
6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES 96

7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LOS TERRENOS 100
8. RESUMEN DE PARÁMETROS GENERALES DEL PLAN REGIONAL 102
NORMATIVA 103
1. DETERMINACIONES GENERALES (P) 103
2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (P) 105
3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (P) 106
4. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIÓN (B) 114
5. CONDICIONES PARTICULARES SOBRE URBANIZACIÓN (O) 115
ANEXOS 117
1. PAUTAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN 117
1.a. Condiciones generales para la mejora e integración paisajística de la urbanización 117
1.b. Condiciones particulares para la urbanización –tratamientos de los Espacios Libres Públicos y redes básicas de servicios- 118
2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 121
3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DOCUMENTAL 123
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 125
EQUIPO REDACTOR 127

ENCUADRE GENERAL DEL PRAT PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

1. ANTECEDENTES

El Parque Tecnológico de León es un enclave empresarial situado en el municipio de León, al suroeste de la ciudad, al este de Oteruelo de la Valdoncina (N - 120 / Oteruelo de la Valdoncina y Armunia), que cuenta con una importante red de comunicaciones y un fácil acceso tanto a la autopista de Astorga como a las autovías de Benavente y Burgos. Este ámbito destinado a la implantación de actividades económicas fue promovido por la antigua sociedad pública Gestión Urbanistica de Castilla y Leon S.A. (GESTURCAL), actualmente integrada en el ente público Instituto para la Competitividad Empresarial (ICE), sobre terrenos cedidos por el Ayuntamiento de León, y que fueron desarrollados a través del Plan Parcial del Parque Empresarial, en Suelo Urbanizable Delimitado (Aprobación Definitiva de 13/11/2002; BOCyL de 17/02/2003) y una modificación posterior (Aprobación Definitiva de 27/07/2005; BOCyL de 23/08/2005). El Parque Tecnológico de León fue inaugurado en 2008.

Si bien es cierto que este Parque Tecnológico no fue originariamente concebido como un recinto para empresas de una disciplina específica, no lo es menos que, habida cuenta del nivel de excelencia de la Universidad de León en áreas tales como ciencias de la salud, veterinaria, biotecnología, tecnologías de la información y comunicación y ciberseguridad, aeroespacial, agroalimentación, energías renovables y medioambiente, se ha constatado una concentración de empresas implantadas en el mismo que desarrollan actividades relacionadas, precisamente, con esos sectores. Además, y ya desde sus comienzos, el Parque Tecnológico de León ha venido experimentando un crecimiento continuo en el número de empleos creados hasta alcanzar en la actualidad una cifra superior a los 1.400 puestos de trabajo, con un incremento del 15 por 100 solo en los dos últimos años, además de generar en 2019 un volumen de negocio superior a los 105 millones de euros.

De esta manera, a fecha de hoy la superficie ocupada y comprometida en este Parque Tecnológico es superior al 80%, resultando ser ese 20% de superficie disponible insuficiente para poder responder ante futuras expectativas de ubicación de proyectos, particularmente de iniciativas con grandes requerimientos superficiales. Ante esta situación, la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de León, en un reciente protocolo suscrito en diciembre de 2021, han manifestado la intención común de promover las actuaciones necesarias para favorecer la permanencia de los profesionales formados en su Universidad y, en suma, atender las posibles demandas, implementando las condiciones para que las empresas interesadas no se vean obligadas a buscar otras ubicaciones por la falta de disponibilidad de parcelas en el Parque Tecnológico de León.

Ambas administraciones consideran la segunda fase del Parque Tecnológico de León como una actuación esencial para impulsar una serie de sectores generadores de riqueza y alto valor añadido que tienen a León como centro de actividad a nivel nacional y para generar una oferta de suelo urbanizado de calidad que permita responder a la necesidad de implantación de nuevas empresas, promoviendo el desarrollo sostenible de la Comunidad Autónoma mediante el equilibrio de los usos lucrativos con las infraestructuras, zonas verdes y equipamientos urbanos, en un entorno productivo cualificado y atractivo.

La ejecución de esta ampliación del Parque Tecnológico de León requiere de la realización de distintas actuaciones urbanísticas, incluyendo la modificación y tramitación de diversos instrumentos urbanísticos, y de la obtención del suelo necesario, lo que hace recomendable, dada la complejidad de la actuación, abordar la misma de un modo coordinado a través de una de las figuras previstas en la legislación vigente en materia de Ordenación del Territorio, un Plan Regional de Ámbito Territorial. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 10/1998, los Planes Regionales de Ámbito

Territorial tienen por objeto "planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad", objetivos que resultan coherentes con los de la actuación propuesta.

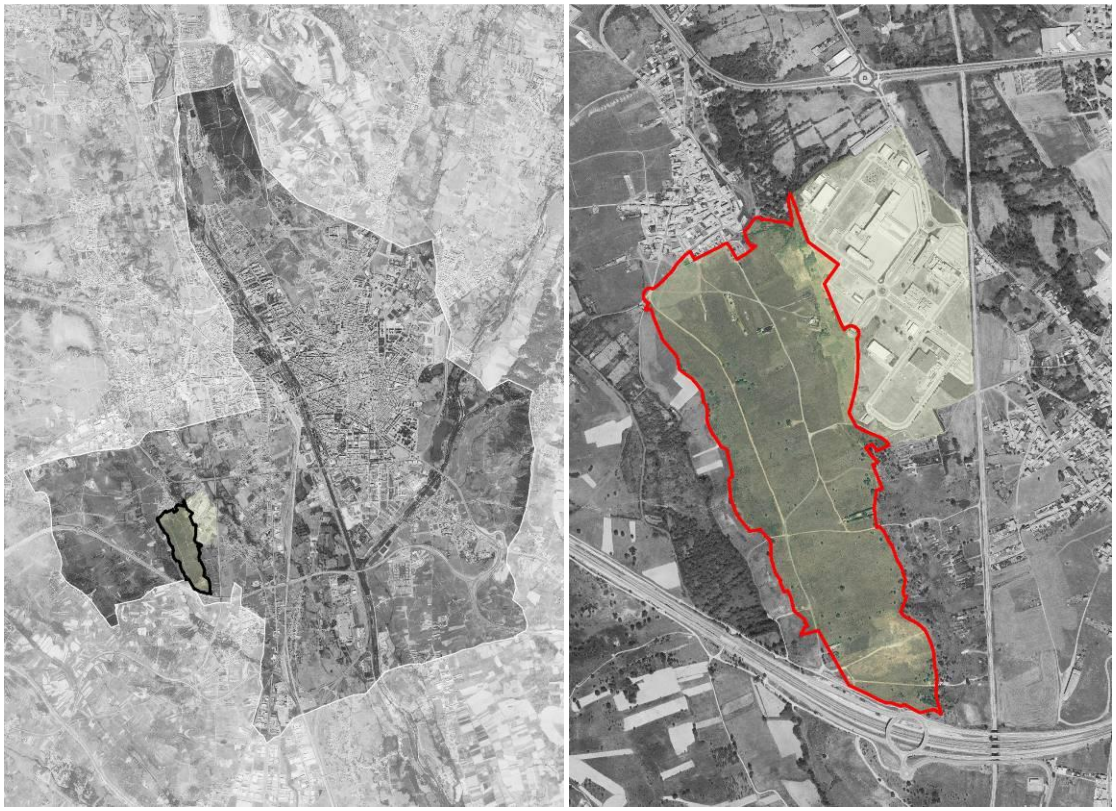

Ilustración 1. Localización y ámbito del Plan Regional

El Plan Regional de Ámbito Territorial constituye un instrumento que posibilita la eficaz y eficiente coordinación de varios de los procedimientos y actuaciones requeridos para la ejecución de la prevista ampliación del Parque Tecnológico de León, integrando en un único documento las determinaciones de ordenación general y detallada necesarias y que suponen la modificación de varios instrumentos de planeamiento vigentes, incluido el Plan General de Ordenación Urbana de León, y el establecimiento de la ordenación detallada completa del ámbito de la ampliación del PTL de acuerdo con su condición de suelo urbanizable. Asimismo, el Plan Regional incorpora ya algunas determinaciones relativas a la gestión y urbanización. A este respecto, será justamente la aprobación del Plan Regional la que, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, comporte la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Plan a efectos de su expropiación forzosa. Con posterioridad a la referida expropiación, se abordarán los procedimientos de gestión urbanística, previstos por el sistema de concierto.

La Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL) promueve la elaboración de este Plan Regional de ámbito territorial, conforme al art. 20 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. Por otra parte, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente cuenta con competencias para la tramitación este Plan Regional por delegación de la Consejería de Economía y Hacienda (Orden EYH/1620/2021, de 21 de diciembre, por la que se delega en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente las competencias de la Consejería de Economía y Hacienda en la elaboración y tramitación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León).

2. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PLAN REGIONAL

2.a. Objeto y objetivos generales

El objeto principal del Plan Regional de Ámbito Territorial, que atiende al interés general de incrementar la disponibilidad de suelo público para su destino a actividades productivas y empresariales en León, es el establecimiento de las condiciones urbanísticas requeridas para la ejecución de las actuaciones de ampliación del actual Parque Tecnológico de León, así como, complementariamente, definir las bases generales que permitan el desarrollo posterior de los procedimientos de gestión y urbanización necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito. A través del instrumento de ordenación del territorio se define para ello un nuevo sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial, contiguo al actual Parque Tecnológico, para el que se establece la ordenación detallada completa. Asimismo se definen los mecanismos básicos de gestión que permiten el inicio de las actuaciones encaminadas a la obtención de los terrenos requeridos para la ampliación y la posterior ejecución de las obras, y que servirán de base para la definición completa de las condiciones de gestión y urbanización, que son remitidas a posteriores instrumentos (Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización).

Las determinaciones urbanísticas del Plan Regional, en su condición de instrumento de ordenación del territorio, resultan vinculantes para el conjunto de planes, programas y proyectos que se desarrollen en su ámbito, y en particular para el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, modificándose de modo directo y automático aquellas determinaciones vigentes que resultan contradictorias con las que este Plan Regional establece con carácter pleno. A este respecto, el Plan Regional modifica de modo directo la clasificación del suelo que el PGOU de León establece en el ámbito de actuación, estableciéndose a través del Plan Regional los mecanismos requeridos para mantener los equilibrios y exigencias del instrumento de planificación municipal, en particular en lo referente a las reservas dotacionales (sistemas generales y sistemas locales), cumpliendo en todo caso con las exigencias de la legislación vigente en materia de urbanismo (Ley de Urbanismo de Castilla y León, y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

El Plan Regional incluye todas las determinaciones de planeamiento, de ordenación general y detallada, del ámbito de la ampliación del PTL, incluyendo la clasificación del suelo, la calificación urbanística, la definición de sistemas generales y locales; y de las conexiones necesarias con el Parque Tecnológico de León actual y el acceso desde el nudo de la Autovía LE-30. Incorpora asimismo la definición de algunos principios y criterios generales relativos a la gestión y urbanización, la definición del sistema de actuación (concierto), plazos y agentes participantes, bases para su posterior definición completa a través de los correspondientes Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización como instrumentos de desarrollo independientes. El Plan Regional integra también la documentación requerida para la tramitación ambiental del instrumento de ordenación del territorio.

Ilustración 2. Implantación del PRAT respecto a la ciudad de León

2.b. Ámbito del Plan Regional

El ámbito del Plan Regional se localiza en el extremo suroeste del término municipal de León, delimitándose en terrenos contiguos al actual Parque Tecnológico de León, entre este y la Autovía LE-30. Es colindante por el norte con el núcleo menor de Oteruelo de la Valdoncina y próximo al núcleo de Armunia, del que se encuentra separado por la vía férrea León-Monforte de Lemos. Los terrenos se encuentra actualmente clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo rústico, en diversas categorías, y suelo urbanizable en la zona norte aneja al núcleo de Oteruelo de la Valdoncina.

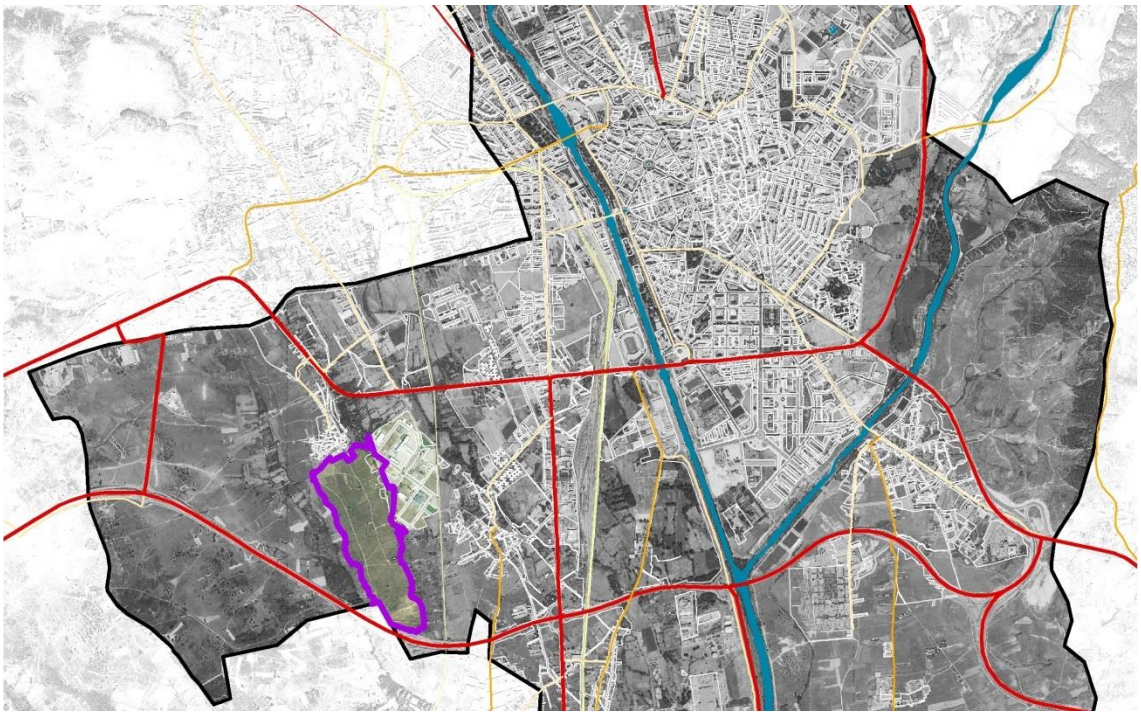

Ilustración 3. Localización del ámbito del Plan Regional respecto a los principales elementos de la red de infraestructuras

Ámbito del Plan Regional	523.693
Suelo urbanizable	185.142
Suelo rústico	338.551

2.c. Situación catastral y estructura de propiedad del ámbito

El ámbito del PRAT está integrado por las parcelas catastrales referidas en el siguiente cuadro:

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01300203	013	00203	442,27	442,27	100,00%	0,08%
24900A01300206	013	00206	239,33	239,33	100,00%	0,05%
24900A01300211	013	00211	1.039,00	1.039,00	100,00%	0,20%
24900A01300212	013	00212	1.565,36	1.565,37	100,00%	0,30%
24900A01300213	013	00213	1.199,64	1.199,64	100,00%	0,23%
24900A01300214	013	00214	7.275,05	7.275,04	100,00%	1,39%
24900A01300215	013	00215	1.554,75	1.554,75	100,00%	0,30%
24900A01300216	013	00216	421,49	421,49	100,00%	0,08%
24900A01300217	013	00217	411,95	411,95	100,00%	0,08%
24900A01300218	013	00218	3.407,35	3.407,35	100,00%	0,65%
24900A01300219	013	00219	567,24	567,24	100,00%	0,11%
24900A01300220	013	00220	607,59	607,59	100,00%	0,12%
24900A01300221	013	00221	511,57	449,68	87,90%	0,09%
24900A01300222	013	00222	665,69	665,69	100,00%	0,13%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01300223	013	00223	1.455,08	1.455,08	100,00%	0,28%
24900A01300224	013	00224	874,79	874,79	100,00%	0,17%
24900A01300225	013	00225	729,68	671,98	92,09%	0,13%
24900A01300226	013	00226	5.546,19	5.273,70	95,09%	1,01%
24900A01300230	013	00230	3.769,71	3.769,71	100,00%	0,72%
24900A01300231	013	00231	1.573,43	1.248,44	79,35%	0,24%
24900A01300232	013	00232	1.761,68	1.325,54	75,24%	0,25%
24900A01300233	013	00233	4.213,78	3.563,79	84,57%	0,68%
24900A01300234	013	00234	1.275,89	1.275,89	100,00%	0,24%
24900A01300235	013	00235	6.082,38	5.195,18	85,41%	0,99%
24900A01300236	013	00236	825,58	825,58	100,00%	0,16%
24900A01300237	013	00237	829,60	829,60	100,00%	0,16%
24900A01300238	013	00238	2.614,12	2.319,25	88,72%	0,44%
24900A01300239	013	00239	925,23	807,27	87,25%	0,15%
24900A01300240	013	00240	1.860,55	1.677,61	90,17%	0,32%
24900A01300241	013	00241	1.541,77	1.541,77	100,00%	0,29%
24900A01300242	013	00242	1.450,04	1.450,04	100,00%	0,28%
24900A01300243	013	00243	1.916,81	1.767,45	92,21%	0,34%
24900A01300244	013	00244	1.148,69	1.061,23	92,39%	0,20%
24900A01300245	013	00245	1.016,32	1.016,31	100,00%	0,19%
24900A01300246	013	00246	3.415,23	3.415,23	100,00%	0,65%
24900A01300247	013	00247	1.039,70	970,35	93,33%	0,19%
24900A01300248	013	00248	1.008,26	963,24	95,53%	0,18%
24900A01300249	013	00249	1.213,51	1.180,39	97,27%	0,23%
24900A01300250	013	00250	1.489,79	1.489,79	100,00%	0,28%
24900A01300251	013	00251	3.504,20	3.504,20	100,00%	0,67%
24900A01300252	013	00252	5.939,93	5.939,93	100,00%	1,13%
24900A01300253	013	00253	3.043,81	3.043,81	100,00%	0,58%
24900A01300254	013	00254	2.519,35	2.519,35	100,00%	0,48%
24900A01300255	013	00255	7.090,12	6.064,78	85,54%	1,16%
24900A01300256	013	00256	2.729,31	2.729,31	100,00%	0,52%
24900A01300257	013	00257	1.341,97	1.341,97	100,00%	0,26%
24900A01300258	013	00258	1.938,07	1.625,88	83,89%	0,31%
24900A01300259	013	00259	1.863,35	1.748,30	93,83%	0,33%
24900A01300260	013	00260	2.621,73	2.509,71	95,73%	0,48%
24900A01300261	013	00261	1.310,43	1.310,43	100,00%	0,25%
24900A01300262	013	00262	754,67	754,67	100,00%	0,14%
24900A01300263	013	00263	801,43	668,97	83,47%	0,13%
24900A01300264	013	00264	1.578,76	1.510,50	95,68%	0,29%
24900A01300265	013	00265	1.447,64	1.366,09	94,37%	0,26%
24900A01300266	013	00266	1.352,11	1.274,37	94,25%	0,24%
24900A01300267	013	00267	1.266,20	1.189,08	93,91%	0,23%
24900A01300268	013	00268	996,24	996,24	100,00%	0,19%
24900A01300269	013	00269	1.547,42	1.299,90	84,00%	0,25%
24900A01300270	013	00270	858,14	858,14	100,00%	0,16%
24900A01300271	013	00271	725,97	725,97	100,00%	0,14%
24900A01300272	013	00272	1.515,38	1.515,38	100,00%	0,29%
24900A01300273	013	00273	571,55	571,55	100,00%	0,11%
24900A01300274	013	00274	1.336,97	1.336,97	100,00%	0,26%
24900A01300275	013	00275	1.089,95	1.089,95	100,00%	0,21%
24900A01300276	013	00276	1.217,82	1.217,82	100,00%	0,23%
24900A01300277	013	00277	717,86	717,86	100,00%	0,14%
24900A01300278	013	00278	617,79	617,79	100,00%	0,12%
24900A01300279	013	00279	261,78	261,78	100,00%	0,05%
24900A01300280	013	00280	326,69	326,69	100,00%	0,06%
24900A01300281	013	00281	8.646,21	8.441,75	97,64%	1,61%
24900A01300282	013	00282	2.689,59	2.689,59	100,00%	0,51%
24900A01300283	013	00283	1.186,67	1.186,67	100,00%	0,23%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01300284	013	00284	928,91	928,91	100,00%	0,18%
24900A01300285	013	00285	623,61	623,61	100,00%	0,12%
24900A01300286	013	00286	852,71	852,71	100,00%	0,16%
24900A01300287	013	00287	1.536,41	1.536,41	100,00%	0,29%
24900A01300288	013	00288	1.561,88	1.561,88	100,00%	0,30%
24900A01300289	013	00289	2.668,28	2.668,28	100,00%	0,51%
24900A01300290	013	00290	1.028,21	1.028,21	100,00%	0,20%
24900A01300291	013	00291	1.148,92	1.148,92	100,00%	0,22%
24900A01300292	013	00292	1.802,21	1.802,21	100,00%	0,34%
24900A01300293	013	00293	1.228,34	1.228,34	100,00%	0,23%
24900A01300294	013	00294	390,86	390,86	100,00%	0,07%
24900A01300295	013	00295	594,33	594,33	100,00%	0,11%
24900A01300296	013	00296	595,96	595,96	100,00%	0,11%
24900A01300297	013	00297	980,64	980,64	100,00%	0,19%
24900A01300298	013	00298	933,45	933,45	100,00%	0,18%
24900A01300299	013	00299	1.328,30	1.328,30	100,00%	0,25%
24900A01300300	013	00300	1.999,24	1.999,24	100,00%	0,38%
24900A01300301	013	00301	1.455,26	1.455,26	100,00%	0,28%
24900A01300302	013	00302	2.337,61	2.337,61	100,00%	0,45%
24900A01300303	013	00303	2.288,11	2.288,11	100,00%	0,44%
24900A01300305	013	00305	2.359,29	2.359,29	100,00%	0,45%
24900A01300306	013	00306	506,38	506,38	100,00%	0,10%
24900A01300307	013	00307	447,03	447,03	100,00%	0,09%
24900A01300308	013	00308	346,17	346,17	100,00%	0,07%
24900A01300309	013	00309	572,78	572,78	100,00%	0,11%
24900A01300310	013	00310	1.110,97	1.110,97	100,00%	0,21%
24900A01300311	013	00311	614,72	614,72	100,00%	0,12%
24900A01300312	013	00312	1.821,26	1.821,26	100,00%	0,35%
24900A01300313	013	00313	1.511,45	1.511,45	100,00%	0,29%
24900A01300314	013	00314	1.378,55	1.378,55	100,00%	0,26%
24900A01300315	013	00315	1.365,51	1.365,51	100,00%	0,26%
24900A01300316	013	00316	886,27	886,27	100,00%	0,17%
24900A01300317	013	00317	580,53	580,53	100,00%	0,11%
24900A01300318	013	00318	948,06	948,06	100,00%	0,18%
24900A01300319	013	00319	1.790,39	1.790,39	100,00%	0,34%
24900A01300320	013	00320	1.524,12	1.524,12	100,00%	0,29%
24900A01300321	013	00321	803,19	803,19	100,00%	0,15%
24900A01300322	013	00322	820,87	820,87	100,00%	0,16%
24900A01300323	013	00323	653,24	653,24	100,00%	0,12%
24900A01300324	013	00324	2.893,66	2.893,66	100,00%	0,55%
24900A01300325	013	00325	823,21	823,21	100,00%	0,16%
24900A01300326	013	00326	856,44	856,45	100,00%	0,16%
24900A01300327	013	00327	1.470,17	1.470,17	100,00%	0,28%
24900A01300328	013	00328	2.673,95	2.673,95	100,00%	0,51%
24900A01300329	013	00329	5.819,91	5.819,91	100,00%	1,11%
24900A01300330	013	00330	985,11	985,11	100,00%	0,19%
24900A01300331	013	00331	1.253,98	1.253,98	100,00%	0,24%
24900A01300332	013	00332	1.381,71	1.381,71	100,00%	0,26%
24900A01300333	013	00333	1.114,95	1.114,95	100,00%	0,21%
24900A01300334	013	00334	2.524,23	2.524,23	100,00%	0,48%
24900A01300335	013	00335	1.160,23	1.160,23	100,00%	0,22%
24900A01300336	013	00336	714,17	714,17	100,00%	0,14%
24900A01300337	013	00337	622,29	622,29	100,00%	0,12%
24900A01300338	013	00338	2.129,41	2.129,41	100,00%	0,41%
24900A01300339	013	00339	1.267,08	1.267,08	100,00%	0,24%
24900A01300340	013	00340	444,11	444,11	100,00%	0,08%
24900A01300341	013	00341	2.090,53	2.090,53	100,00%	0,40%
24900A01300342	013	00342	1.403,43	1.403,43	100,00%	0,27%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01300343	013	00343	953,81	953,81	100,00%	0,18%
24900A01300344	013	00344	973,65	973,65	100,00%	0,19%
24900A01300345	013	00345	983,39	983,39	100,00%	0,19%
24900A01300346	013	00346	1.204,91	1.204,91	100,00%	0,23%
24900A01300347	013	00347	788,34	788,34	100,00%	0,15%
24900A01300348	013	00348	1.117,80	1.117,80	100,00%	0,21%
24900A01300349	013	00349	362,70	362,70	100,00%	0,07%
24900A01300350	013	00350	497,44	497,44	100,00%	0,09%
24900A01300351	013	00351	260,58	260,58	100,00%	0,05%
24900A01300352	013	00352	106,14	106,14	100,00%	0,02%
24900A01300353	013	00353	1.033,54	1.033,54	100,00%	0,20%
24900A01300355	013	00355	1.387,37	1.387,37	100,00%	0,26%
24900A01300357	013	00357	817,67	817,67	100,00%	0,16%
24900A01300358	013	00358	1.714,98	1.714,98	100,00%	0,33%
24900A01300359	013	00359	849,65	849,65	100,00%	0,16%
24900A01300360	013	00360	3.070,05	3.070,05	100,00%	0,59%
24900A01300362	013	00362	478,59	478,59	100,00%	0,09%
24900A01300363	013	00363	939,75	939,75	100,00%	0,18%
24900A01300364	013	00364	1.640,91	1.640,91	100,00%	0,31%
24900A01300365	013	00365	955,89	955,89	100,00%	0,18%
24900A01300366	013	00366	836,46	836,46	100,00%	0,16%
24900A01300367	013	00367	1.125,81	1.125,81	100,00%	0,21%
24900A01300368	013	00368	680,02	680,02	100,00%	0,13%
24900A01300369	013	00369	2.556,13	2.556,13	100,00%	0,49%
24900A01300370	013	00370	682,90	682,90	100,00%	0,13%
24900A01300371	013	00371	778,63	778,63	100,00%	0,15%
24900A01300372	013	00372	704,13	704,13	100,00%	0,13%
24900A01300373	013	00373	692,18	690,56	99,77%	0,13%
24900A01300374	013	00374	1.624,36	1.006,48	61,96%	0,19%
24900A01300375	013	00375	1.035,40	788,60	76,16%	0,15%
24900A01300376	013	00376	995,37	955,89	96,03%	0,18%
24900A01300377	013	00377	1.474,75	1.474,75	100,00%	0,28%
24900A01300378	013	00378	1.633,30	1.633,30	100,00%	0,31%
24900A01300379	013	00379	1.230,34	1.230,34	100,00%	0,23%
24900A01300380	013	00380	667,45	667,45	100,00%	0,13%
24900A01300381	013	00381	720,42	720,42	100,00%	0,14%
24900A01300382	013	00382	278,74	278,74	100,00%	0,05%
24900A01300383	013	00383	282,06	282,06	100,00%	0,05%
24900A01300384	013	00384	330,08	330,08	100,00%	0,06%
24900A01300385	013	00385	584,48	584,47	100,00%	0,11%
24900A01300386	013	00386	1.048,16	1.048,15	100,00%	0,20%
24900A01300387	013	00387	313,03	313,03	100,00%	0,06%
24900A01300388	013	00388	307,65	307,65	100,00%	0,06%
24900A01300389	013	00389	459,72	459,72	100,00%	0,09%
24900A01300390	013	00390	2.515,35	1.624,92	64,60%	0,31%
24900A01300405	013	00405	203,00	25,06	12,34%	0,00%
24900A01300406	013	00406	422,29	68,95	16,33%	0,01%
24900A01300407	013	00407	264,09	37,50	14,20%	0,01%
24900A01300408	013	00408	530,71	58,17	10,96%	0,01%
24900A01300409	013	00409	227,32	16,02	7,05%	0,00%
24900A01300410	013	00410	237,91	12,14	5,10%	0,00%
24900A01300411	013	00411	241,75	0,08	0,03%	0,00%
24900A01300586	013	00586	3.280,56	3.280,56	100,00%	0,63%
24900A01300587	013	00587	2.776,88	2.776,88	100,00%	0,53%
24900A01300639	013	00639	2.341,45	515,00	21,99%	0,10%
24900A01300640	013	00640	1.397,53	496,96	35,56%	0,09%
24900A01300641	013	00641	1.085,01	391,52	36,08%	0,07%
24900A01300642	013	00642	1.742,84	612,77	35,16%	0,12%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01300643	013	00643	1.782,08	943,68	52,95%	0,18%
24900A01300644	013	00644	1.652,00	969,41	58,68%	0,19%
24900A01300645	013	00645	1.919,51	1.244,71	64,85%	0,24%
24900A01300646	013	00646	1.685,16	1.037,73	61,58%	0,20%
24900A01300648	013	00648	2.187,31	2.187,31	100,00%	0,42%
24900A01300649	013	00649	688,81	688,81	100,00%	0,13%
24900A01300655	013	00655	333,16	333,16	100,00%	0,06%
24900A01300656	013	00656	230,41	230,41	100,00%	0,04%
24900A01300657	013	00657	188,87	188,87	100,00%	0,04%
24900A01300658	013	00658	189,04	189,04	100,00%	0,04%
24900A01300659	013	00659	710,97	710,96	100,00%	0,14%
24900A01309000	013	09000	1.231,13	1.231,13	100,00%	0,24%
24900A01309000	013	09000	848,29	233,50	27,53%	0,04%
24900A01309000	013	09000	334.166,54	34.120,48	10,21%	6,52%
24900A01309051	013	09051	628,54	628,54	100,00%	0,12%
24900A01309126	013	09126	432,53	432,53	100,00%	0,08%
24900A01309165	013	09165	847,22	70,62	8,34%	0,01%
24900A01309182	013	09182	68.922,27	1.389,56	2,02%	0,27%
24900A01310389	013	10389	152,95	152,95	100,00%	0,03%
24900A01310390	013	10390	90,03	0,71	0,79%	0,00%
24900A01400038	014	00038	340,59	167,92	49,30%	0,03%
24900A01400040	014	00040	949,78	949,78	100,00%	0,18%
24900A01400041	014	00041	1.077,02	1.077,02	100,00%	0,21%
24900A01400042	014	00042	302,87	302,87	100,00%	0,06%
24900A01400043	014	00043	547,63	547,63	100,00%	0,10%
24900A01400044	014	00044	492,59	492,59	100,00%	0,09%
24900A01400045	014	00045	572,14	572,14	100,00%	0,11%
24900A01400046	014	00046	1.576,81	1.576,81	100,00%	0,30%
24900A01400047	014	00047	578,63	578,63	100,00%	0,11%
24900A01400048	014	00048	778,03	778,03	100,00%	0,15%
24900A01400049	014	00049	781,54	781,54	100,00%	0,15%
24900A01400050	014	00050	582,73	582,73	100,00%	0,11%
24900A01400051	014	00051	3.147,43	3.147,43	100,00%	0,60%
24900A01400052	014	00052	2.696,84	2.696,84	100,00%	0,51%
24900A01400053	014	00053	2.073,52	2.073,52	100,00%	0,40%
24900A01400054	014	00054	473,22	473,22	100,00%	0,09%
24900A01400055	014	00055	620,27	620,27	100,00%	0,12%
24900A01400056	014	00056	837,43	837,43	100,00%	0,16%
24900A01400057	014	00057	1.140,42	1.140,42	100,00%	0,22%
24900A01400058	014	00058	1.289,77	1.289,77	100,00%	0,25%
24900A01400059	014	00059	1.577,84	1.577,84	100,00%	0,30%
24900A01400060	014	00060	553,83	553,83	100,00%	0,11%
24900A01400061	014	00061	754,57	754,57	100,00%	0,14%
24900A01400062	014	00062	1.052,33	1.052,33	100,00%	0,20%
24900A01400063	014	00063	585,46	585,46	100,00%	0,11%
24900A01400064	014	00064	1.696,50	1.696,50	100,00%	0,32%
24900A01400065	014	00065	2.690,44	2.690,44	100,00%	0,51%
24900A01400066	014	00066	1.248,16	1.248,16	100,00%	0,24%
24900A01400067	014	00067	1.293,43	1.293,43	100,00%	0,25%
24900A01400068	014	00068	1.373,61	1.373,61	100,00%	0,26%
24900A01400069	014	00069	1.374,29	1.374,29	100,00%	0,26%
24900A01400070	014	00070	999,18	999,18	100,00%	0,19%
24900A01400071	014	00071	1.541,58	1.541,58	100,00%	0,29%
24900A01400072	014	00072	1.280,52	1.280,52	100,00%	0,24%
24900A01400073	014	00073	1.262,31	1.262,31	100,00%	0,24%
24900A01400074	014	00074	1.063,78	1.063,78	100,00%	0,20%
24900A01400075	014	00075	1.293,99	1.293,99	100,00%	0,25%
24900A01400076	014	00076	1.605,94	1.605,94	100,00%	0,31%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01400077	014	00077	2.274,23	2.274,23	100,00%	0,43%
24900A01400078	014	00078	1.997,84	1.997,84	100,00%	0,38%
24900A01400079	014	00079	1.858,03	1.858,03	100,00%	0,35%
24900A01400080	014	00080	7.921,53	7.921,53	100,00%	1,51%
24900A01400081	014	00081	3.376,93	3.376,93	100,00%	0,64%
24900A01400082	014	00082	2.596,51	2.596,51	100,00%	0,50%
24900A01400083	014	00083	2.377,57	2.377,57	100,00%	0,45%
24900A01400084	014	00084	1.236,74	1.236,74	100,00%	0,24%
24900A01400085	014	00085	1.628,88	1.628,88	100,00%	0,31%
24900A01400086	014	00086	2.804,44	2.804,44	100,00%	0,54%
24900A01400087	014	00087	2.485,90	2.485,90	100,00%	0,47%
24900A01400088	014	00088	1.246,10	1.246,10	100,00%	0,24%
24900A01400089	014	00089	1.104,80	1.104,80	100,00%	0,21%
24900A01400090	014	00090	828,60	828,60	100,00%	0,16%
24900A01400091	014	00091	2.495,25	2.495,25	100,00%	0,48%
24900A01400092	014	00092	2.818,01	2.818,01	100,00%	0,54%
24900A01400093	014	00093	3.540,51	3.540,51	100,00%	0,68%
24900A01400094	014	00094	1.135,66	1.135,66	100,00%	0,22%
24900A01400095	014	00095	1.211,23	1.211,23	100,00%	0,23%
24900A01400096	014	00096	1.477,25	1.477,25	100,00%	0,28%
24900A01400097	014	00097	675,48	675,48	100,00%	0,13%
24900A01400098	014	00098	878,41	878,41	100,00%	0,17%
24900A01400099	014	00099	1.098,24	1.098,24	100,00%	0,21%
24900A01400100	014	00100	1.334,39	1.334,39	100,00%	0,25%
24900A01400101	014	00101	976,60	976,60	100,00%	0,19%
24900A01400102	014	00102	576,25	576,25	100,00%	0,11%
24900A01400103	014	00103	598,32	598,32	100,00%	0,11%
24900A01400104	014	00104	1.180,63	1.180,63	100,00%	0,23%
24900A01400105	014	00105	572,57	572,57	100,00%	0,11%
24900A01400106	014	00106	642,86	642,86	100,00%	0,12%
24900A01400107	014	00107	730,26	730,26	100,00%	0,14%
24900A01400108	014	00108	1.629,61	1.629,61	100,00%	0,31%
24900A01400109	014	00109	1.650,50	1.650,50	100,00%	0,32%
24900A01400110	014	00110	786,87	786,87	100,00%	0,15%
24900A01400111	014	00111	710,91	710,91	100,00%	0,14%
24900A01400112	014	00112	872,82	872,82	100,00%	0,17%
24900A01400113	014	00113	1.260,32	1.260,32	100,00%	0,24%
24900A01400114	014	00114	619,55	619,55	100,00%	0,12%
24900A01400377	014	00377	896,30	896,30	100,00%	0,17%
24900A01400378	014	00378	2.740,20	2.740,20	100,00%	0,52%
24900A01400379	014	00379	660,47	660,47	100,00%	0,13%
24900A01400380	014	00380	577,22	577,22	100,00%	0,11%
24900A01400381	014	00381	586,37	586,37	100,00%	0,11%
24900A01400382	014	00382	363,72	363,72	100,00%	0,07%
24900A01400383	014	00383	461,71	461,71	100,00%	0,09%
24900A01400384	014	00384	634,68	634,68	100,00%	0,12%
24900A01400385	014	00385	692,84	692,84	100,00%	0,13%
24900A01400386	014	00386	1.705,94	1.705,94	100,00%	0,33%
24900A01400387	014	00387	1.165,49	1.165,49	100,00%	0,22%
24900A01400388	014	00388	918,49	918,49	100,00%	0,18%
24900A01400389	014	00389	1.101,24	1.101,24	100,00%	0,21%
24900A01400390	014	00390	1.965,48	1.965,48	100,00%	0,38%
24900A01400391	014	00391	757,63	757,63	100,00%	0,14%
24900A01400392	014	00392	832,89	832,89	100,00%	0,16%
24900A01400393	014	00393	776,14	776,14	100,00%	0,15%
24900A01400394	014	00394	1.589,15	1.589,15	100,00%	0,30%
24900A01400395	014	00395	1.248,14	1.248,14	100,00%	0,24%
24900A01400396	014	00396	1.430,46	1.430,46	100,00%	0,27%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01400397	014	00397	1.285,93	1.285,93	100,00%	0,25%
24900A01400398	014	00398	1.162,42	1.162,42	100,00%	0,22%
24900A01400399	014	00399	1.007,12	1.007,12	100,00%	0,19%
24900A01400400	014	00400	1.172,79	1.172,79	100,00%	0,22%
24900A01400401	014	00401	1.920,82	1.920,82	100,00%	0,37%
24900A01400402	014	00402	1.222,08	1.222,08	100,00%	0,23%
24900A01400418	014	00418	1.148,69	1.148,69	100,00%	0,22%
24900A01400419	014	00419	1.264,16	1.264,16	100,00%	0,24%
24900A01400420	014	00420	1.123,74	1.123,74	100,00%	0,21%
24900A01400421	014	00421	674,71	674,71	100,00%	0,13%
24900A01400422	014	00422	626,58	626,58	100,00%	0,12%
24900A01400423	014	00423	907,70	907,70	100,00%	0,17%
24900A01400424	014	00424	616,29	616,29	100,00%	0,12%
24900A01400425	014	00425	777,72	777,72	100,00%	0,15%
24900A01400426	014	00426	802,80	802,80	100,00%	0,15%
24900A01400427	014	00427	953,74	953,74	100,00%	0,18%
24900A01400428	014	00428	3.216,19	3.216,19	100,00%	0,61%
24900A01400429	014	00429	2.598,60	2.598,60	100,00%	0,50%
24900A01400430	014	00430	1.206,55	1.206,55	100,00%	0,23%
24900A01400431	014	00431	1.585,26	1.585,26	100,00%	0,30%
24900A01400432	014	00432	1.185,59	1.185,59	100,00%	0,23%
24900A01400433	014	00433	1.100,84	1.100,84	100,00%	0,21%
24900A01400595	014	00595	1.489,77	1.489,77	100,00%	0,28%
24900A01400596	014	00596	2.215,75	2.215,75	100,00%	0,42%
24900A01400597	014	00597	3.212,98	3.212,98	100,00%	0,61%
24900A01400598	014	00598	1.778,82	1.778,82	100,00%	0,34%
24900A01400599	014	00599	1.702,13	1.702,13	100,00%	0,33%
24900A01400600	014	00600	1.756,65	1.756,65	100,00%	0,34%
24900A01400601	014	00601	896,17	896,17	100,00%	0,17%
24900A01400602	014	00602	923,49	923,49	100,00%	0,18%
24900A01400603	014	00603	642,52	642,52	100,00%	0,12%
24900A01400604	014	00604	678,44	678,44	100,00%	0,13%
24900A01400605	014	00605	1.800,23	1.800,23	100,00%	0,34%
24900A01400606	014	00606	1.172,05	1.172,05	100,00%	0,22%
24900A01400607	014	00607	173,63	173,63	100,00%	0,03%
24900A01400608	014	00608	549,85	549,85	100,00%	0,10%
24900A01400609	014	00609	691,14	691,14	100,00%	0,13%
24900A01400610	014	00610	782,48	782,48	100,00%	0,15%
24900A01400611	014	00611	980,98	980,98	100,00%	0,19%
24900A01400612	014	00612	463,78	463,78	100,00%	0,09%
24900A01400613	014	00613	589,61	589,61	100,00%	0,11%
24900A01400614	014	00614	2.304,81	2.304,81	100,00%	0,44%
24900A01400615	014	00615	507,87	507,87	100,00%	0,10%
24900A01400616	014	00616	551,28	551,28	100,00%	0,11%
24900A01400617	014	00617	798,25	798,25	100,00%	0,15%
24900A01401480	014	01480	666,05	666,05	100,00%	0,13%
24900A01401481	014	01481	709,42	709,42	100,00%	0,14%
24900A01401482	014	01482	563,33	563,33	100,00%	0,11%
24900A01401483	014	01483	787,28	787,28	100,00%	0,15%
24900A01409000	014	09000	31,34	31,34	100,00%	0,01%
24900A01409000	014	09000	60,64	60,64	100,00%	0,01%
24900A01409010	014	09010	117,84	3,29	2,79%	0,00%
24900A01409099	014	09099	984,92	147,86	15,01%	0,03%
24900A01409179	014	09179	3.990,60	3.990,60	100,00%	0,76%
24900A01500192	015	00192	478,50	478,50	100,00%	0,09%
24900A01500193	015	00193	471,73	471,73	100,00%	0,09%
24900A01500194	015	00194	362,93	362,93	100,00%	0,07%
24900A01500195	015	00195	189,63	189,63	100,00%	0,04%

REFERENCIA CATASTRAL	MASA	PARCELA	ÁREA	ÁREA INCLUIDA	PORCENTAJE PARCELA	PORCENTAJE DEL PLAN REGIONAL
24900A01500196	015	00196	388,60	388,60	100,00%	0,07%
24900A01500197	015	00197	609,46	609,46	100,00%	0,12%
24900A01500198	015	00198	752,69	752,69	100,00%	0,14%
24900A01500199	015	00199	1.705,80	1.705,80	100,00%	0,33%
24900A01500200	015	00200	1.294,98	1.294,98	100,00%	0,25%
24900A01500201	015	00201	1.037,82	1.037,82	100,00%	0,20%
24900A01500202	015	00202	1.130,26	1.130,26	100,00%	0,22%
24900A01500203	015	00203	630,61	630,61	100,00%	0,12%
24900A01500204	015	00204	630,49	630,49	100,00%	0,12%
24900A01500205	015	00205	801,58	801,58	100,00%	0,15%
24900A01500206	015	00206	619,79	619,79	100,00%	0,12%
24900A01500207	015	00207	508,03	508,03	100,00%	0,10%
24900A01500208	015	00208	457,47	457,47	100,00%	0,09%
24900A01500213	015	00213	292,44	207,73	71,03%	0,04%
24900A01500214	015	00214	3.352,05	32,95	0,98%	0,01%
24900A01501421	015	01421	288,75	288,75	100,00%	0,06%
24900A01501422	015	01422	288,60	288,60	100,00%	0,06%
24900A01501423	015	01423	288,56	288,56	100,00%	0,06%
24900A01501424	015	01424	288,71	288,71	100,00%	0,06%
24900A01501425	015	01425	288,73	288,73	100,00%	0,06%
24900A01501426	015	01426	577,37	577,37	100,00%	0,11%
24900A01501427	015	01427	577,51	577,51	100,00%	0,11%
24900A01501428	015	01428	577,15	577,15	100,00%	0,11%
24900A01501429	015	01429	578,87	578,87	100,00%	0,11%
24900A01501430	015	01430	287,57	287,57	100,00%	0,05%
24900A01501431	015	01431	287,38	287,38	100,00%	0,05%
24900A01501432	015	01432	200,83	200,83	100,00%	0,04%
24900A01501433	015	01433	288,70	288,70	100,00%	0,06%
24900A01501434	015	01434	288,73	288,73	100,00%	0,06%
24900A01501435	015	01435	577,26	577,26	100,00%	0,11%
24900A01501436	015	01436	289,77	289,77	100,00%	0,06%
24900A01501437	015	01437	289,53	289,53	100,00%	0,06%
24900A01501438	015	01438	376,59	376,59	100,00%	0,07%
24900A01501439	015	01439	434,69	434,69	100,00%	0,08%
24900A01501440	015	01440	577,40	577,40	100,00%	0,11%
24900A01501441	015	01441	577,58	577,58	100,00%	0,11%
24900A01501442	015	01442	577,78	577,78	100,00%	0,11%
24900A01501443	015	01443	434,53	434,53	100,00%	0,08%
24900A01501444	015	01444	288,51	288,51	100,00%	0,06%
24900A01501445	015	01445	577,25	577,25	100,00%	0,11%
24900A01501446	015	01446	577,76	577,76	100,00%	0,11%
24900A01501447	015	01447	577,48	577,48	100,00%	0,11%
24900A01501448	015	01448	649,76	649,76	100,00%	0,12%
24900A01501449	015	01449	577,56	577,56	100,00%	0,11%
24900A01501450	015	01450	143,74	143,74	100,00%	0,03%
24900A01501451	015	01451	143,87	143,87	100,00%	0,03%
24900A01501452	015	01452	143,83	143,83	100,00%	0,03%
24900A01501453	015	01453	143,80	143,80	100,00%	0,03%
24900A01501454	015	01454	360,06	360,06	100,00%	0,07%
24900A01501455	015	01455	577,53	577,53	100,00%	0,11%
24900A01501456	015	01456	360,17	360,17	100,00%	0,07%
24900A01509000	015	09000	229.494,38	530,69	0,23%	0,10%
24900A01509003	015	09003	709,29	709,29	100,00%	0,14%
24900A01509223	015	09223	3.402,63	1.659,78	48,78%	0,32%
-	-	-	788,94	788,94	100,00%	0,15%

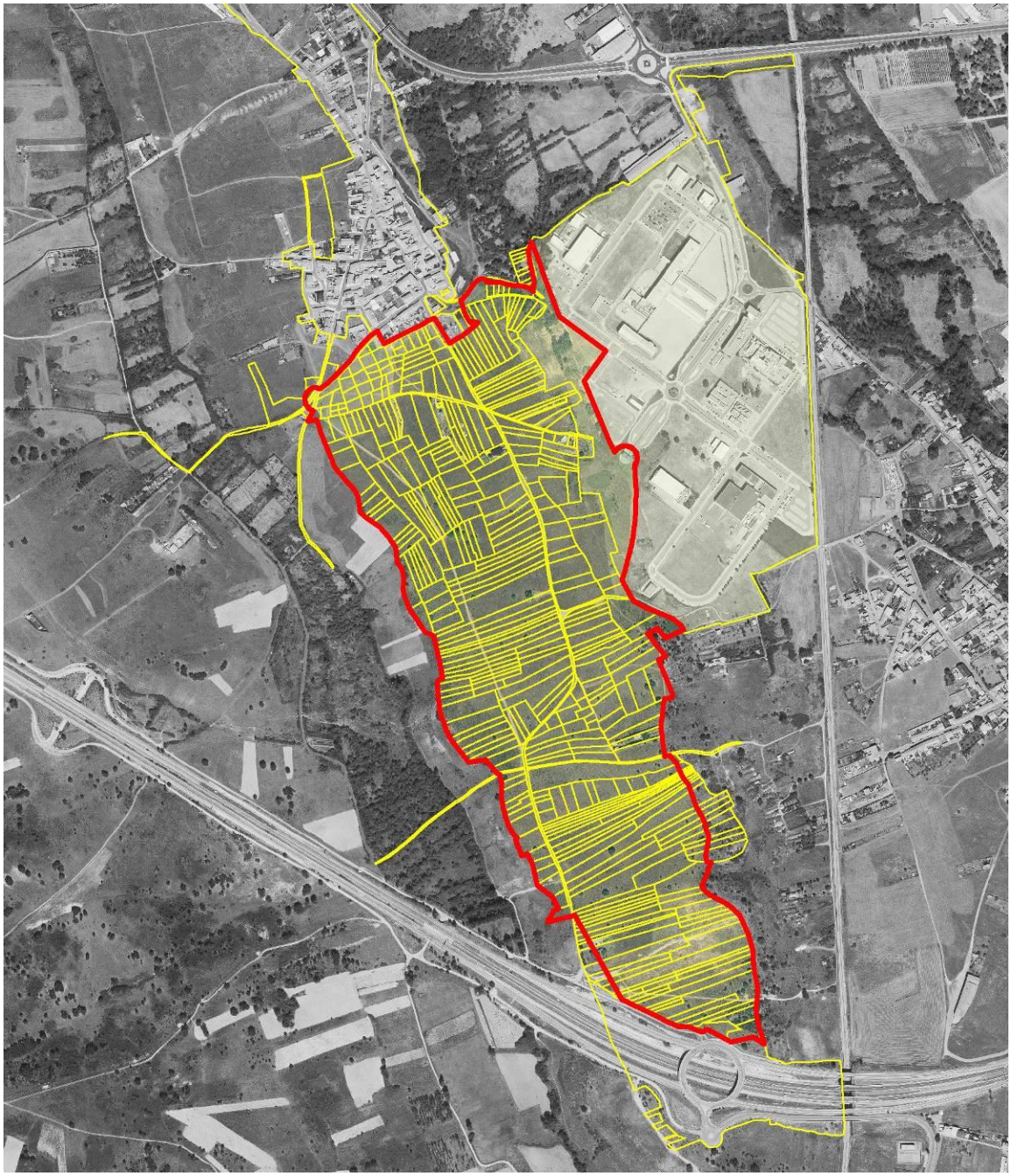

Ilustración 4. Parcelas catastrales afectadas por el Plan Regional

3. ALCANCE DEL PLAN REGIONAL

El Plan Regional de Ámbito Territorial incluye todas las determinaciones de ordenación urbanística, tanto de carácter general como detallada, dentro de su ámbito. Esto comprende la clasificación del suelo (como suelo urbanizable); la delimitación de un nuevo sector de uso predominante industrial y la totalidad de sus condiciones de ordenación general; y el establecimiento de la ordenación detallada completa del ámbito, incluyendo la calificación urbanística; la delimitación de Unidades de Actuación; la determinación del aprovechamiento medio; y el resto de condiciones de ordenación requeridas para el desarrollo del ámbito, con el alcance propio de un Plan Parcial en suelo urbanizable.

El Plan Regional incorpora asimismo algunas determinaciones relativas a la gestión y urbanización de la actuación, formuladas como principios y criterios generales que deberán ser posteriormente integrados y desarrollados en el correspondiente Proyecto de Actuación. La definición de las condiciones completas de reparcelación y urbanización son remitidas a posteriores Proyectos de Actuación y de Urbanización, que desarrollarán las condiciones establecidas por el instrumento de ordenación del territorio. El Plan Regional anexa asimismo la documentación completa requerida para la tramitación ambiental.

El Plan Regional habilita asimismo con su aprobación el inicio de los procedimientos requeridos para la obtención de los terrenos afectados por la actuación, que se realizará mediante su expropiación. En particular, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, su aprobación comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Plan (…) a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

Las determinaciones urbanísticas que establece el Plan Regional serán vinculantes para los planes, programas y proyectos concurrentes dentro de su ámbito, y en particular para el Plan General de Ordenación Urbana de León y sus instrumentos de desarrollo. En el caso de aquellas determinaciones que son declaradas de eficacia plena, la aprobación del Plan Regional supone la directa modificación de las determinaciones vigentes que le sean contradictorias, identificándose estas de modo expreso en la documentación de este Plan Regional.

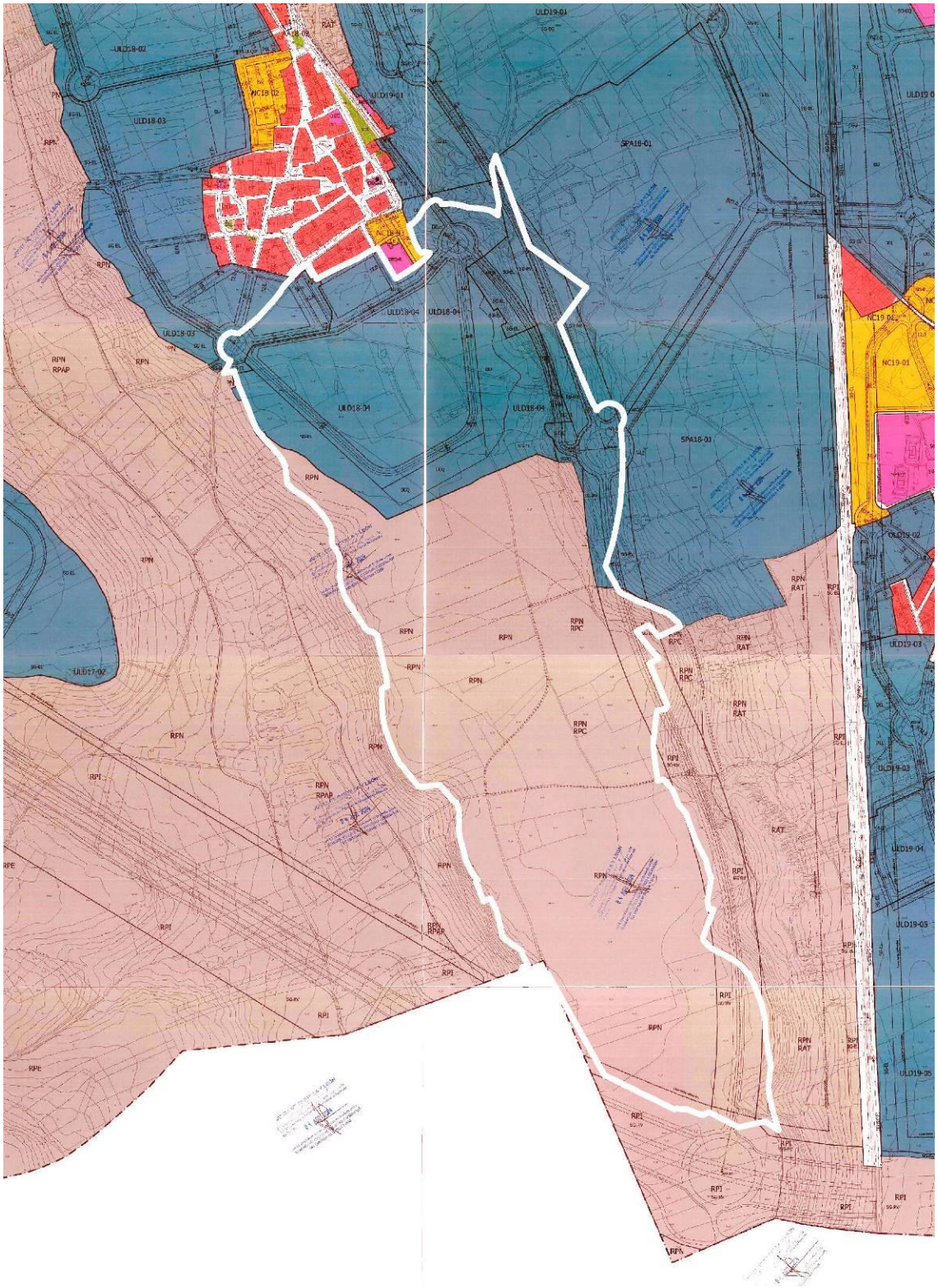

Ilustración 5. Delimitación del ámbito del Plan Regional sobre la clasificación del suelo del PGOU de León

4. PROMOTOR

El promotor del Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Parque Tecnológio de León es la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), sociedad pública perteneciente a la Junta de Castilla y León, en virtud del protocolo suscrito entre la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de León. SOMACyL asume la condición de promotor del Plan Regional en aplicación de la Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León», que establece como uno de los objetos sociales de la sociedad pública "Adquirir y gestionar suelo, redactar instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanística, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes" así como "realizar la actuación urbanizadora en suelo residencial, industrial, logístico y dotacional, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación".

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente (actualmente Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio) asume las competencias para la elaboración y tramitación de este instrumento de ordenación del territorio en virtud de la "ORDEN EYH/1620/2021, de 21 de diciembre, por la que se delega en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente las competencias de la Consejería de Economía y Hacienda en la elaboración y tramitación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León"

> "Delegar en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente todas las competencias que a la Consejería de Economía y Hacienda le corresponden en la elaboración y tramitación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León, hasta su aprobación por la Junta de Castilla y León."

5. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

5.a. Contenidos y documentación del Plan Regional

La estructura y contenidos del Plan Regional de Ámbito Territorial responden a lo establecido en el artículo 23 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León. En particular, el instrumento incluye los documentos necesarios para reflejar adecuadamente:

- Promotor del Plan Regional
- Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del Plan Regional
- Justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal.
- Adecuación del Plan Regional a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten
- Relación de determinaciones u otros aspectos de los instrumentos vigentes que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del Plan Regional.
- Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental aplicable.
- Descripción del emplazamiento propuesto.
- Evaluación de la incidencia económica y ambiental del Plan Regional.
- Ordenación del ámbito del Plan Regional, incluyendo la clasificación del suelo y demás determinaciones reguladas en la legislación urbanística.

Este Plan Regional de Ámbito Territorial se concibe como un instrumento que establece las condiciones de ordenación urbanística completa de su ámbito de actuación, tanto de ordenación general como detallada, con el alcance propio de un instrumento de ordenación en suelo urbanizable (Plan Parcial), así como otras determinaciones complementarias requeridas para habilitar la ejecución de la ampliación del Parque Tecnológico de León, y en particular aquellas vinculadas a la definición de algunos criterios generales relativos a la gestión y urbanización que deberán ser posteriormente desarrollados por instrumentos específicos. A tal efecto, el Plan Regional incorpora como determinaciones propias las establecidas en el artículo 140 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Establecimiento de la ordenación detallada completa del ámbito, que comprende:
  - Calificación urbanística
  - Definición de Sistemas Locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos
  - Determinación del aprovechamiento medio
  - Delimitación de unidades de actuación
  - Identificación de usos fuera de ordenación
  - Plazos para cumplir los deberes urbanísticos
  - Área de tanteo y retracto
- Definición de dotaciones urbanísticas.
- Inclusión de las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones existentes.
- Garantía de resolución de suministros de servicios urbanos, asumiendo las cargas derivadas de su ampliación o conexiones.
- Evaluación de los movimientos de población y mercancías asociados al desarrollo del sector.
- Establecimiento de medidas para la integración del sector en su entorno.

El Plan Regional incorpora asimismo algunos principios y criterios generales relativos a los procedimientos de actuación y urbanización, como condiciones que deberán ser incorporadas al posterior Proyecto de Actuación, y que comprenden:

- Sistema de actuación propuesto.
- Urbanizador propuesto.
- Plazos para la ejecución de la actuación.
- Plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización.
- Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización.

Los referidos contenidos se organizan de acuerdo a la siguiente estructura documental:

- Memorias, informativa y vinculante, que describen la actuación y sus aspectos justificativos (interés público, encuadre en instrumentos vigentes…)
- Normativa, que incluye las determinaciones urbanísticas particulares necesarias para el desarrollo del Plan Regional.
- Documentación gráfica, tanto informativa como de ordenación, necesaria para la adecuada definición espacial de los contenidos del Plan Regional.

6. PROCEDIMIENTO E HITOS DE TRAMITACIÓN

6.a. Procedimiento de tramitación del Plan Regional

La tramitación del Plan Regional seguirá el procedimiento reglado en el artículo 24 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, incluyendo los procesos de información, participación pública y aprobación, así como los correspondientes a la tramitación ambiental paralela del instrumento de acuerdo al procedimiento de Evaluación Ambiental. El procedimiento de aprobación es iniciado a solicitud del promotor (SOMACyL) por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio (actual denominación de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente), por delegación de la Consejería de Economía y Hacienda (Orden EYH/1620/2021).

De forma sintética, el procedimiento de tramitación incluye los siguientes hitos:

- Documento para tramitación del Plan Regional, que es iniciada por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Simultáneamente se procede a la tramitación de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica;
- Exposición Pública y audiencia a las administraciones públicas, incluyendo solicitud de informe específico al municipio afectado (León);
- Resolución del Trámite Ambiental;
- Modificaciones derivadas de la exposición pública, atendiendo a los informes, alegaciones y sugerencias presentados;
- Dictamen del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León;
- Aprobación del Plan Regional, mediante Decreto de la Junta de Castilla y León, que se notificará a las administraciones públicas afectadas.

En los siguientes epígrafes se desarrolla el alcance y resultados de los principales hitos de tramitación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León.

6.b. Documento de avance

En junio de 2022 se procedió a la presentación de un documento de avance del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León que recogía los objetivos y criterios generales del instrumento y un esquema inicial de la propuesta de ordenación. Este documento sirvió para la elaboración del Documento Inicial Estratégico requerido para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental previsto en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6.c. Documento para tramitación

El procedimiento de aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León fue iniciado mediante “RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se inicia el procedimiento de aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León”, desarrollándose conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. A este respecto, la publicación de la orden de inicio del procedimiento, realizada en el BOCyL de 5 de agosto de 2022, supuso el sometimiento del instrumento a los trámites de audiencia a las administraciones públicas y al trámite de información pública legalmente establecidos, por un plazo de 45 días a contar desde el siguiente al de la publicación.

Durante dicho periodo, y en relación con el tramite de audiencia a las administraciones públicas, fueron recibidos los siguientes informes:

- Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa

- Consejería de Presidencia, de la Junta de Castilla y León
- Dirección general de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
- Servicio de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento de León
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Bellas Artes, del Ministerio de Cultura y Deporte
- Dirección General de Transportes y Logística, de la Consejería de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León
- Consejería de Industria, Comercio y Empleo, de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de comunicación audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital
- Secretaría General de la Consejería de Economía y Hacienda de la de la Junta de Castilla y León
- Confederación Hidrográfica del Duero
- Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Personas Mayores, Personas con discapacidad y atención a la dependencia, de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Junta de Castilla y León
- Agencia de Protección Civil y Emergencias, de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Familias, Infancia y Atención a la Diversidad, de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades de la Junta de Castilla y León
- Consejería de Sanidad, de la Junta de Castilla y León
- Subdelegación del Gobierno en León
- Secretaría General, de la Consejería de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Política Energética y Minas, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, de la Consejería de Movilidad y Transformación Digital de la Junta de Castilla y León
- Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Asimismo, se reciben otros escritos adicionales que, aun formulados como informes al trámite ambiental, realizan también una evaluación global de determinaciones del Plan Regional, por lo que son incorporados como parte del expediente:

- Agencia de Protección Civil y Emergencias, de la Junta de Castilla y León, que reproduce el informe específico al Plan Regional
- Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León
- Confederación Hidrográfica del Duero
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, de la Junta de Castilla y León

Los informes sectoriales recibidos no presentan, con carácter general, objeciones a la aprobación del documento, resolviéndose de forma favorable. Algunos de los escritos remitidos, como el del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, el del Ayuntamiento de León o la Dirección General de Patrimonio Cultural, aun en su sentido favorable, sí incorporan algunas observaciones referidas a erratas puntuales, sugerencias de mejora y clarificación de algunos contenidos instrumentales, o precisiones en la estructura documental que, consideradas y analizadas, han sido incorporadas al documento para aprobación.

Asimismo, tras la conclusión del periodo de información pública, fueron recibidos 28 escritos de alegaciones, algunos de los cuales firmados conjuntamente por diversos interesados o colectivos. Un

porcentaje significativo de estas alegaciones responden a modelos tipificados, con reclamaciones comunes, que han sido firmados por diferentes alegantes, fundamentalmente vecinos del núcleo de Oteruelo de la Valdoncina. A este respecto se identifican 3 modelos principales de alegaciones (A, B, C), que suponen 15, 3 y 4 alegaciones respectivamente. Los tres modelos referidos comparten argumentos y solicitudes, manifestando su oposición al Plan Regional, aunque difieren en su grado de desarrollo y soporte técnico-jurídico. Las 6 alegaciones restantes responden a intereses particulares de diverso carácter, limitándose en algunos casos a aportar información para su personación en el expediente, si bien son varios los escritos presentados en los que la información aportada no corresponde al alcance del Plan Regional sino al de otros expedientes en curso, fundamentalmente el Proyecto de Expropiación.

La mayor parte de las solicitudes, en tanto manifiestan un rechazo del Plan Regional y solicitan la suspensión de su tramitación, son justificadamente desestimadas. En cualquier caso, se valoran las propuestas realizadas, dándose a las mismas debida respuesta. Algunos escritos sí presentan aportaciones de interés y sugerencias para la mejora del Plan Regional, y pueden ser incorporadas al mismo a modo de indicaciones o propuestas para el desarrollo de la actuación.

6.d. Documento para aprobación

Concluido el periodo de audiencia a las administraciones públicas e información pública, se formula el documento de aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León, que incorpora las mejoras sugeridas por los escritos recibidos. Estas aportaciones y ajustes no han introducido cambios relevantes o modificaciones de las determinacions de ordenación, que puedan tener la consideración de sustanciales respecto al documento de tramitación. Asimismo se recogen en este documento de aprobación las conclusiones derivadas de la resolución del trámite ambiental.

6.e. Tramitación ambiental

El Plan Regional se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por encuadrarse dentro de los supuestos previstos en el artículo 6.1.a de la Ley 21/2013, y en particular por tratarse de una actividad destinada al desarrollo de un polígono industrial, y habilitarse mediante el instrumento de Ordenación del Territorio la implantación futura de actividades y proyectos que pueden estar sometidos a la evaluación de impacto ambiental.

El Estudio Ambiental Estratégico, que acompañó al documento de tramitación del Plan Regional, no identificó efectos ambientales negativos significativos en la zona de estudio a consecuencia del desarrollo del Plan Regional de Ámbito Territorial. Asimismo se observó y acreditó la coherencia de las determinaciones de planeamiento propuestas con los instrumentos legislativos y de ordenación territorial de rango superior, concluyendo que tampoco se observan afecciones ambientales significativas ni sobre elementos singulares (especies de flora, fauna ni espacios protegidos) ni sobre los procesos ecológicos.

El Estudio Ambiental Estratégico fue objeto del procedimiento, establecido en la legislación vigente, de información pública y consulta a las administraciones públicas afectadas y a personas interesadas, de forma conjunta con el procedimiento de tramitación del Plan Regional de Ámbito Territorial.

La tramitación ambiental del instrumento de ordenación del territorio concluye con la publicación de la ORDEN MAV/523/2023, de 19 de abril, por la que se formula la declaración ambiental estratégica del plan regional de ámbito territorial para la ampliación del parque tecnológico de León (BOCyL de 28 de abril de 2023, con corrección de errores publicada en BOCyL de 11 de mayo de 2023). En esta Declaración Estratégica se concluye que “el Plan Regional propuesto no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente”, informándose favorablemente, a los solos efectos ambientales, el desarrollo del Plan Regional de Ámbito Territorial, con las prescripciones que se detallan en la referida DAE, que se incorpora como anexo a esta memoria.

MEMORIA INFORMATIVA

1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN VIGENTES

1.a. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

1.a.i. Plan General de Ordenación Urbana de León (2004)

El marco urbanístico general en el municipio de León viene dado por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 4 de agosto de 2004 (Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León. BOCyL de 5 de agosto de 2004), un instrumento adaptado a la Ley de Urbanismo autonómica[1] pero que se acerca ya a las dos décadas de vigencia, con numerosas modificaciones e incluso nulidades parciales de algunas de sus determinaciones. Algunas de estas modificaciones aprobadas son de un amplio alcance, como la Modificación 1/2013, que afecta a un amplio conjunto de determinaciones de ordenación general y detallada, aunque ninguna de ellas con incidencia directa sobre los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Regional.

Estos se encuentran clasificados por el planeamiento vigente parcialmente como suelo urbanizable (zona norte) y en su mayor parte como suelo rústico en distintas categorías. En particular, los terrenos se encuentran afectados principalmente por el régimen de Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN), que puntualmente se superpone con la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC) y Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT). En la ordenación del PGOU se incluía asimismo una conexión viaria desde el autovía LE-30 que discurre por el borde este del ámbito del Plan Regional, recogida como Sistema General en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) y que afecta parcialmente al ámbito de este instrumento de ordenación del territorio. El régimen de estos suelos viene definido en los artículos 335 y siguientes del PGOU para el caso del Suelo Rústico de Protección Natural y el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

> ***Suelo Rústico de Protección Natural***
> *Art. 349. Identificación y definición.*
> *1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que presentan por sí mismos, o en relación a otros, valores naturales de destacado interés, por lo que el Plan les integra en su modelo de ordenación precisamente desde esta condición de recurso natural no renovable o fuente de renovación de recursos naturales renovables.*
> *2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RPN en su interior.*
> *Art. 350. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.*
> ***1. A estos suelos les será de aplicación el régimen establecido en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.***
> *2. Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo.*
> *Art. 351. Régimen de autorizaciones.*
> *La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.*
>
> ***Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional***
> *Art. 346. Identificación y definición.*
> *1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que, aun siendo su caracterización muy similar a la categoría anterior, se diferencian de aquellos por acoger o haber acogido en el pasado, ciertas formas de asentamiento o uso que, aunque muy ligadas a la explotación de los recursos primarios, precisan de procesos constructivos específicos que no se dan en los anteriores, y que por su valor como huella*

[1] La adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León debe entenderse, sin embargo, incompleta. Queda recogida su vigencia en algunos documentos (fichas de sectores) pero se mantienen con carácter general en el cuerpo normativo las referencias a la Ley, por ejemplo en el régimen del suelo.

histórica del proceso de colonización seguido sobre el territorio, el Plan considera necesario respetar e integrar en el modelo de ordenación, precisamente, desde la continuidad de tales modos.

2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras RAT en su interior.

Art. 347. Régimen urbanístico de los usos y construcciones.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 61 del R.U.C.Y.L. desde este Plan se establece el siguiente régimen de protección:

a. Usos permitidos: Los usos característicos de la zona y de notable arraigo, constituidos por las bodegas, lagares u otros usos relacionados e implantados en el subsuelo, además de los propios del suelo rústico de valor agropecuario (RPA). Se admite en el interior de dichas construcciones o volúmenes del subsuelo cualquier uso, que respetando la configuración y elementos característicos primigenios de las bodegas, se atenga al uso que le resulta propio, o a merenderos, bares, restaurantes y análogos dentro del sector de la hostelería y servicios, siempre que se respeten las determinaciones exigidas para estos usos desde la normativa sectorial correspondiente.

b. Usos prohibidos: Se declaran como expresamente prohibidos los usos que ocasionen la transformación o destrucción de los elementos característicos de la tipología edificatoria propia del asentamiento, y, en todo caso, los no incluidos en el epígrafe anterior.

c. Usos autorizables: Podrán ser autorizables en esta zona de aplicación los siguientes usos:

i. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas vinculadas a la explotación racional de los recursos naturales. Con una superficie máxima edificada de 100 m².

ii. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

iii. Obras de rehabilitación, reforma, conservación y consolidación de las edificaciones existentes que no estén expresamente declaradas fuera de ordenación.

iv. Otros usos que puedan considerarse de interés público.

2. Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán, además de a las condiciones establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo que les resulte de aplicación, a las siguientes:

a) Su construcción se ajustará a las condiciones y características tradicionales de cada área, debiendo protegerse adecuadamente los elementos salientes y remates exteriores de los conductos de ventilación.

b) Se admite la construcción en su embocadura o zona de acceso de una edificación de 20 m² metros cuadrados de superficie máxima que en ningún caso podrá quedar exenta en relación a la propia bodega y la topografía del terreno.

Art. 348. Régimen de autorizaciones.

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Para el caso de los suelos clasificados como Rústico con Protección de Infraestructuras o Rústico con Protección Cultural, la normativa del PGOU establece un mecanismo de regulación independiente de la del resto del suelo rústico. En el caso del Suelo Rústico con Protección Cultural se remite desde las Normas de protección del patrimonio histórico construido (art. 309 y ss. gg.) por su vinculación al yacimiento arqueológico denominado "El Jano y la Maza. Oteruelo" (número 12), que se describe en el artículo 311.

L. Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Para el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, asociado a la reserva de suelo para una nueva conexión viaria con la autovía LE-30, resulta necesario remitirse a la normativa del PGOU de León relativa a "Suelos destinados a Sistemas", y particularmente al artículo 24 "Especialidades para los suelos destinados a nuevos elementos pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones", donde se señala:

Para la obtención de los terrenos delimitados como Sistema General en las restantes clases y categorías de suelo, el Plan gradúa su acción en función tanto del nivel de definición existente para la ejecución de cada elemento, como de las características del elemento en relación a la entidad cuantitativa de los suelos necesarios según las especialidades siguientes:

A. Vías cuyos elementos no cuenten con definición precisa en el Plan General.

- El Plan General afecta a la construcción de estos elementos unas franjas lineales de terreno de diversa amplitud, en función de las características técnicas previstas para cada acción concreta.

- La ordenación precisa de cada elemento se realizará mediante la instrumentación prevista al respecto en la legislación sectorial vigente, la cual habrá de concretar con exactitud los terrenos que efectivamente sea preciso obtener para su implantación y ejecución.

-Una vez que sean definidos los terrenos exactamente necesarios, los mismos serán obtenidos en la forma prevista en este Plan.

- Los terrenos afectos desde este Plan General a tales acciones y que resulten sobrantes según la definición precisa del elemento que en su momento se realice, quedan sometidos al siguiente régimen:

a) Las bandas de terreno sobrante que, incluidas en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, queden limitadas entre el nuevo dominio público en su momento sobrevenido y el límite de las bandas de reserva definidas en los planos de ordenación, se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.

b) Las bandas de terreno sobrante que, ubicadas en Suelo Rústico, queden limitadas entre el nuevo dominio público y el límite de la reserva definido en los planos de ordenación, quedan calificadas como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

3. La ejecución de las obras necesarias previstas en este artículo corresponderán:

a) Las referidas en el apartado A anterior, a la administración competente o ente público o privado a quien la administración confíe o delegue la ejecución.

En cualquiera de los dos casos, y en ausencia de un régimen de usos y actividades en ambas categorías de suelo que siga las criterios del vigente marco legal y reglamentario (determinación de usos autorizados, autorizables y prohibidos), resultaría aplicable el marco general definido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 63 y 64, siendo el del PGOU complementario en todo lo que no resultase contradictorio con el vigente RUCyL. Las referencias que para el resto de categorías de suelo rústico realiza el PGOU al marco de la Ley 5/1999 caben entenderse remitidas asimismo al Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en tanto desarrollo del referido texto legal que precisó las definiciones y alcance de los distintos tipos de usos excepcionales en suelo rústico. Estas condiciones de suelo rústico decaerían en cualquier caso, dentro del ámbito del Plan Regional, con la aprobación del instrumento de ordenación del territorio, siendo reemplazadas íntegramente por las nuevas condiciones urbanísticas establecidas por este.

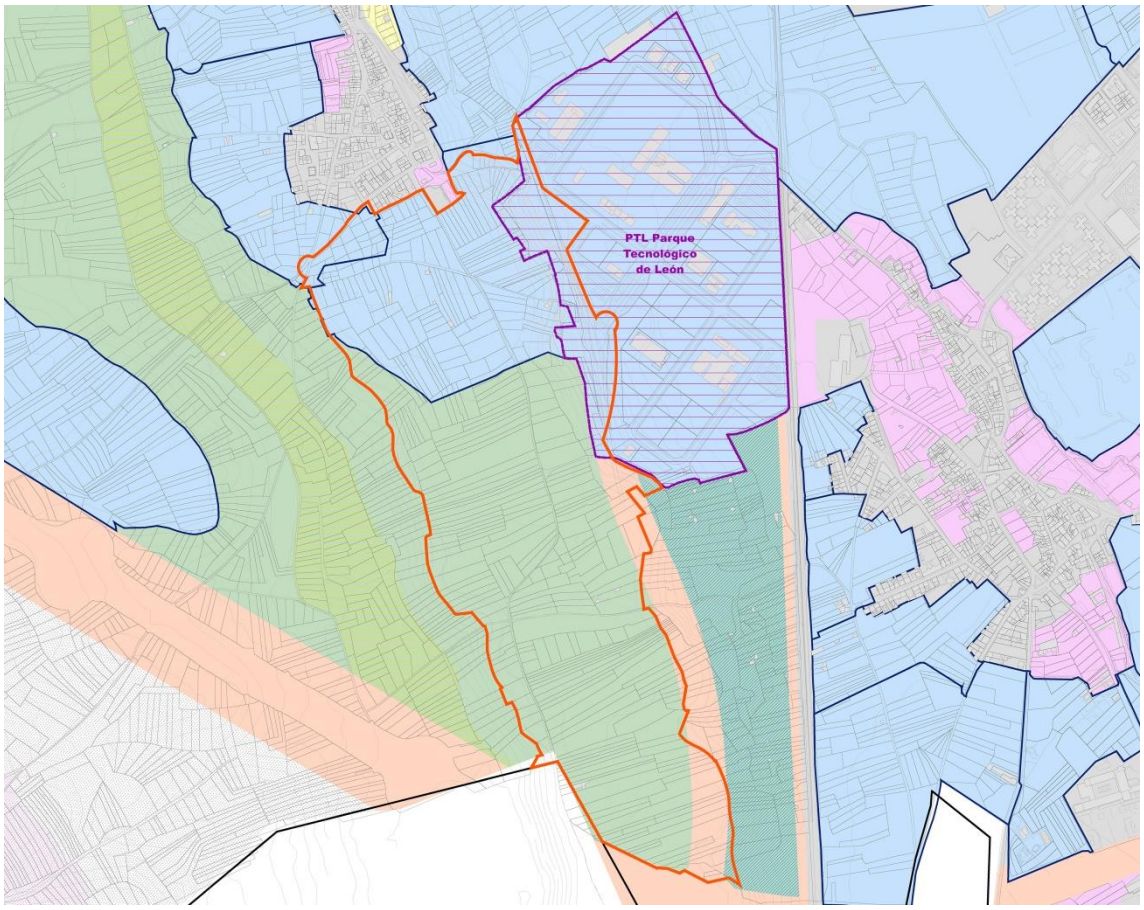

Ilustración 6. Clasificación del suelo vigente en el ámbito del Plan Regional

En relación con los terrenos clasificados como suelo urbanizable, correspondientes a la zona norte del ámbito del Plan Regional y colindantes tanto al actual Parque Tecnológico de León como al suelo urbano del núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, fueron incluidos por el Plan General de Ordenación Urbana de León dentro de dos sectores denominados ULD 18-03 y ULD 18-04, de uso predominante residencial (vivienda unifamiliar) para el que el PGOU establecía los siguientes parámetros de ordenación:

	SECTOR ULD 18-03	**SECTOR ULD 18-04**
Superficie	96.335,99 m²	138.328,19 m²
Uso Predominante	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Índice de edificabilidad	0,55 m²/m²	0,45 m²/m²
Edificabilidad máxima	52.984,79	62.207,19 m²
Número máximo de viviendas	38 viv/ha – 366 viviendas	30 viv/ha – 415 viviendas
Sistemas Generales	17.426,43 m²	37.294,51 m²

El PGOU de León establecía además entre sus determinaciones gráficas un esquema de ordenación de los sectores que incluía, además de la definición de un Sistema General de Espacio Libre Público perimetral, un esquema de organización del viario articulado por dos nuevas glorietas que permitían la conexión con el núcleo de Oteruelo y el enlace previsto y no ejecutado con la LE-30.

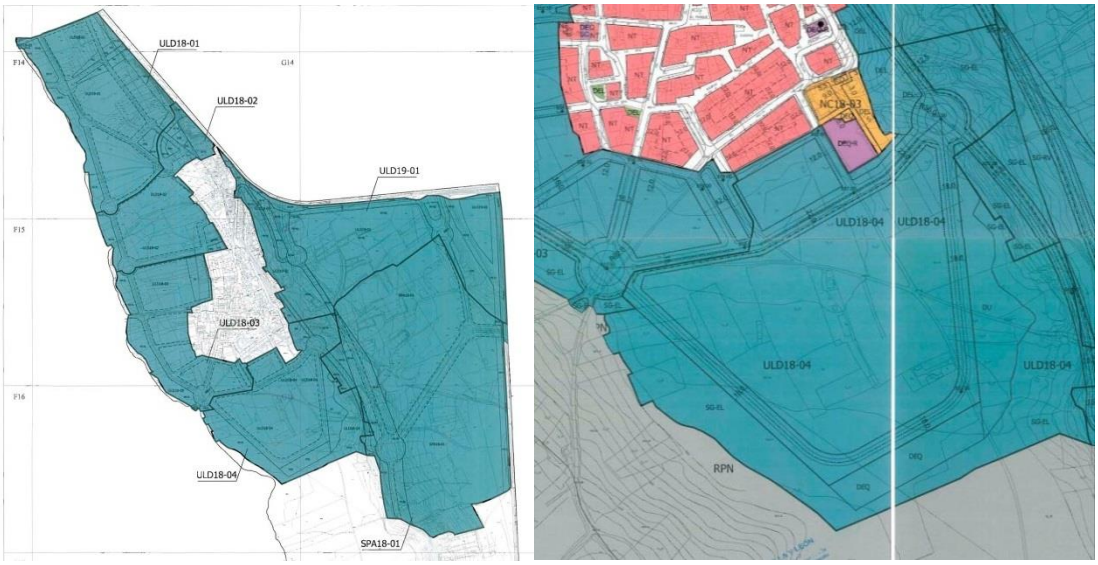

Ilustración 7. Localización de los sectores en torno al núcleo de Oteruelo de la Valdoncina y detalle de los sectores afectados por el Plan Regional.

Cabe indicar respecto a las condiciones de los referidos sectores que, aun mencionándose expresamente en sus fichas particularizadas la obligación de cumplimiento del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las determinaciones incluidas en estas no se encuentran plenamente adaptadas al marco legal autonómico e incurren en algunas contradicciones, por ejemplo en aspectos como el cálculo de los metros cuadrados construibles o de la densidad máxima de viviendas, estimados sin tener en consideración el modo de cómputo de los sistemas generales adscritos.

1.a.ii. Suelo Urbanizable y sus instrumentos de desarrollo (Planes Parciales)

El sector ULD-18-03, que se incluye parcialmente en el ámbito del Plan Regional (extremo suroeste del sector) no ha sido objeto de ordenación detallada posterior a la entrada en vigor del PGOU de León, manteniendo por tanto su condición de sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada.

Se trata además de un ámbito que, en su condición de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial, se encontraría entre los potencialmente afectados por la Disposición Transitoria Tercera de la "Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo", contando con un plazo límite para el establecimiento de su ordenación detallada que termina el 19 de octubre de 2024[2], fecha tras la cual los terrenos serían automáticamente reclasificados como suelo rústico. En la actualidad el sector habría en cualquier caso superado ya ampliamente los plazos máximos legales para el establecimiento de su ordenación detallada.

Por otra parte, el sector ULD 18-04 "Oteruelo" fue objeto de un Plan Parcial aprobado definitivamente el 17 de abril de 2009 (BOCyL de 11 de junio de 2009), promovido por la mercantil "Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A." (DEISA). Este instrumento toma como referencia las determinaciones establecidas por el PGOU de León, con algunos ajustes derivados de la medición real de los terrenos, si bien mantiene algunos mecanismos de cálculo no ajustados al marco reglamentario y derivados del PGOU.

[2] Conforme al reciente Decreto Ley 2/22, de 23 de junio, de medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, de la Junta de Castilla y León.

	SECTOR ULD 18-04	PLAN PARCIAL ULD 18-04
Superficie	138.328,19 m²	144.704,48 m²
Superficie deduciendo terrenos de uso y dominio público		140.678,40 m²
Uso Predominante	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar
Índice de edificabilidad	0,45 m²/m²	0,45 m²/m²
Edificabilidad máxima	62.207,19 m²	65.117,02 m²
Número máximo de viviendas	30 viv/ha – 415 viviendas	30 viv/ha – 434 viviendas 185 unifamiliares 249 plurifamilares (VPO)[3]
Sistemas Generales	37.294,51 m²	37.197,00 m²
Sistema Local de Espacios Libres		15.974,75 m²
Sistema Local de Equipamientos		10.975,00 m²
Aprovechamiento		54.616,14 m²
Aprovechamiento medio		0,3882 m²/m²

Aun contando con la ordenación detallada aprobada definitivamente, el sector ULD 18-04 no ha sido objeto de desarrollo urbanístico, no contando ni con Proyecto de Actuación ni con Proyecto de Urbanización aprobados. El ámbito habría asimismo superado ya los plazos máximos legales para el cumplimiento de los deberes de urbanización y resto de deberes urbanísticos, que quedaban expresamente recogidos en el artículo 18 de la propia normativa del Plan Parcial, sin que se haya solicitado prórroga de estos. El sector se encontraría por tanto en el supuesto previsto en el artículo 50.3 del RUCyL, manteniendo sus derechos respecto al desarrollo urbanístico de los terrenos en tanto no se proceda a la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables sobre estos, pero habiéndose extinguido los eventuales derechos indemnizatorios derivados de cualquier modificación del planeamiento vigente.

> *Art. 18. Plazos para el cumplimiento de deberes*
>
> *En lo que se refiere a los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos, y en la medida de que el Plan General de Ordenación Urbana no se incluye programación alguna en este sentido, ni se deduce de las condiciones del ámbito la concurrencia de circunstancias excepcionales que recomienden su urgente desarrollo, el presente Plan Parcial* ***se remite al régimen general que sobre la materia se contiene, por defecto, en la legislación urbanística.***
>
> *Según lo establecido en el art. 21 de la LUCyL y 49 del RUCyL, el* ***plazo total para cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos sería de ocho años*** *desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento. En particular, de acuerdo con lo indicado en los preceptos señalados, el* ***plazo para cumplir el deber de urbanización no podrá ser superior a seis años*** *a contar desde la fecha señalada.*[4]

Se incluyen también dentro del ámbito del Plan Regional terrenos localizados en Suelo Urbanizable correspondientes al originalmente denominado sector SPA 18-01 (planeamiento asumido), correspondiente al "Parque Empresarial de León", actual Parque Tecnológico de León cuya ampliación es el objeto principal de este instrumento de ordenación del territorio. Este ámbito fue desarrollado bajo el paraguas de un Plan Parcial promovido por la sociedad pública GESTURCAL, S.A. y aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 2002 (BOCyL de 17/02/2003), previo por tanto al Plan General de Ordenación de León actualmente vigente, que recoge, aunque no con precisión, sus determinaciones estructurantes. El Proyecto de Actuación del "Sector SPA-18-01" fue aprobado el 28 de marzo de 2003.

[3] El Plan Parcial aplica asimismo la posibilidad de incrementar el número total de viviendas destinando parcialmente las mismas a vivienda joven.

[4] El artículo indica unos plazos diferentes a los establecidos reglamentariamente, de 10 y 8 años respectivamente. En cualquier caso, estos plazos reglamentarios se habrían también superado.

Posteriormente estos instrumentos fueron modificados, junto con el proyecto de urbanización, el 27 de julio de 2005 (BOCyL de 23/08/2005)[5], modificación que introduce algunos ajustes en la ordenación detallada y actualiza los parámetros de ordenación del conjunto del sector a la realidad física de los terrenos y a la urbanización ejecutada. Dicha modificación no afecta sin embargo sustantivamente a los terrenos incorporados a este Plan Regional, que se acotan a un conjunto de dotaciones (espacios libres y viario) en el límite oeste del Parque Empresarial así como a una parcela de equipamiento, denominada M-14, zona en la cual se identifican las principales contradicciones entre la ordenación grafiada por el PGOU, que delimita una reserva para un vial de conexión con la LE-30, y la efectivamente aprobada a través del Plan Parcial y su posterior modificación, que ya establecía una definición precisa de dicho vial. La modificación referida tampoco altera de modo sustancial las condiciones normativas aplicables a las parcelas (ordenanza), salvo puntuales revisiones.

La propuesta de ordenación de este Plan Regional incorpora un conjunto de terrenos en su borde este inicialmente destinados a la conexión viaria estructurante y un conjunto de dotaciones que, aun habiendo sido objeto de reparcelación, no fueron finalmente urbanizadas y ejecutadas por completo. La inviabilidad actual de la conexión prevista en el Plan Parcial de 2003 junto con la posibilidad ofrecida por este Plan Regional de reconsideración del acceso al PTL y su ampliación, motiva la inclusión de estos con el objeto de habilitar la coordinación de los instrumentos de ordenación, planteando un nuevo sistema viario estructurante.

Ilustración 8. Plano de ordenación del Parque Tecnológico de León, con las modificaciones introducidas en 2005

Estas disfunciones instrumentales (PGOU-PP) afectan, además de a parcelas dotacionales de cesión (espacios libres públicos y viario público), a una parcela lucrativa destinada a equipamiento socio-comercial privado, parcialmente incluida de acuerdo con el PGOU dentro de la referida reserva para la conexión con la LE-30 pero que en el Plan Parcial aprobado únicamente se encuentra sujeta a limitaciones de posición de la edificación (límite de edificación de carreteras).

[5] ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento, de 27 de julio de 2005, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del Proyecto del Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización del Parque Tecnológico. Exptes.: 390/01, 17/03 y 15/03.

Dichas condiciones tornarían la señalada parcela, en el caso de ejecución del enlace de acuerdo con las condiciones del PGOU, en inedificable. No obstante, la no ejecución del enlace anteriormente previsto, con la propuesta de una solución alternativa desde el Plan Regional, motiva también la reconsideración de las condiciones particulares de ordenación de esta parcela.

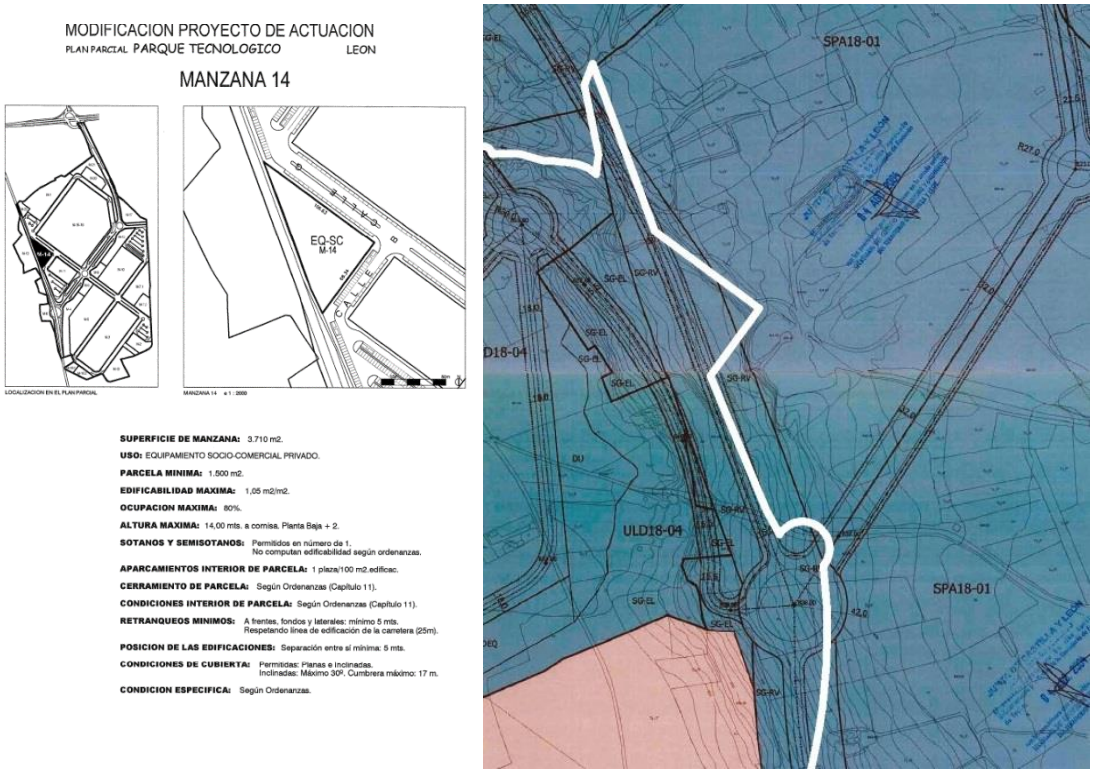

Ilustración 9. Ficha de ordenación de la parcela M-14 (izquierda) y ordenación establecida por el PGOU (derecha).

El Sistema General de Reserva Viaria planteado por el Plan General de Ordenación Urbana y no ejecutado afecta, además de al sector del Parque Tecnológico de León, a suelos clasificados como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, que son asimismo parcialmente incluidos dentro del ámbito del Plan Regional. La pérdida de la motivación original de esta conexión con el trazado de la LE-30 y la nueva conexión estructurante propuesta a través del PTL, justifica que dicha reserva, y su instrumentación urbanística como Sistema General, sea reconsiderada desde este Plan Regional.

1.b. Instrumentos de Ordenación del Territorio

Dentro del ámbito de este Plan Regional no resulta de aplicación ningún instrumento de ordenación del territorio con determinaciones urbanísticas y/o espaciales tales como Planes Regionales de Ámbito Territorial, Proyectos Regionales o Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional. Instrumentos como el "Plan Regional de Ámbito Territorial para la Planificación de la Ordenación y Ejecución de las actuaciones urbanísticas derivada de la implantación de las nuevas infraestructuras y equipamientos ferroviarios" (Decreto 29/2010, de 22 de julio) aun afectando específicamente al municipio de León, no incide sobre los terrenos objeto de este Plan Regional.

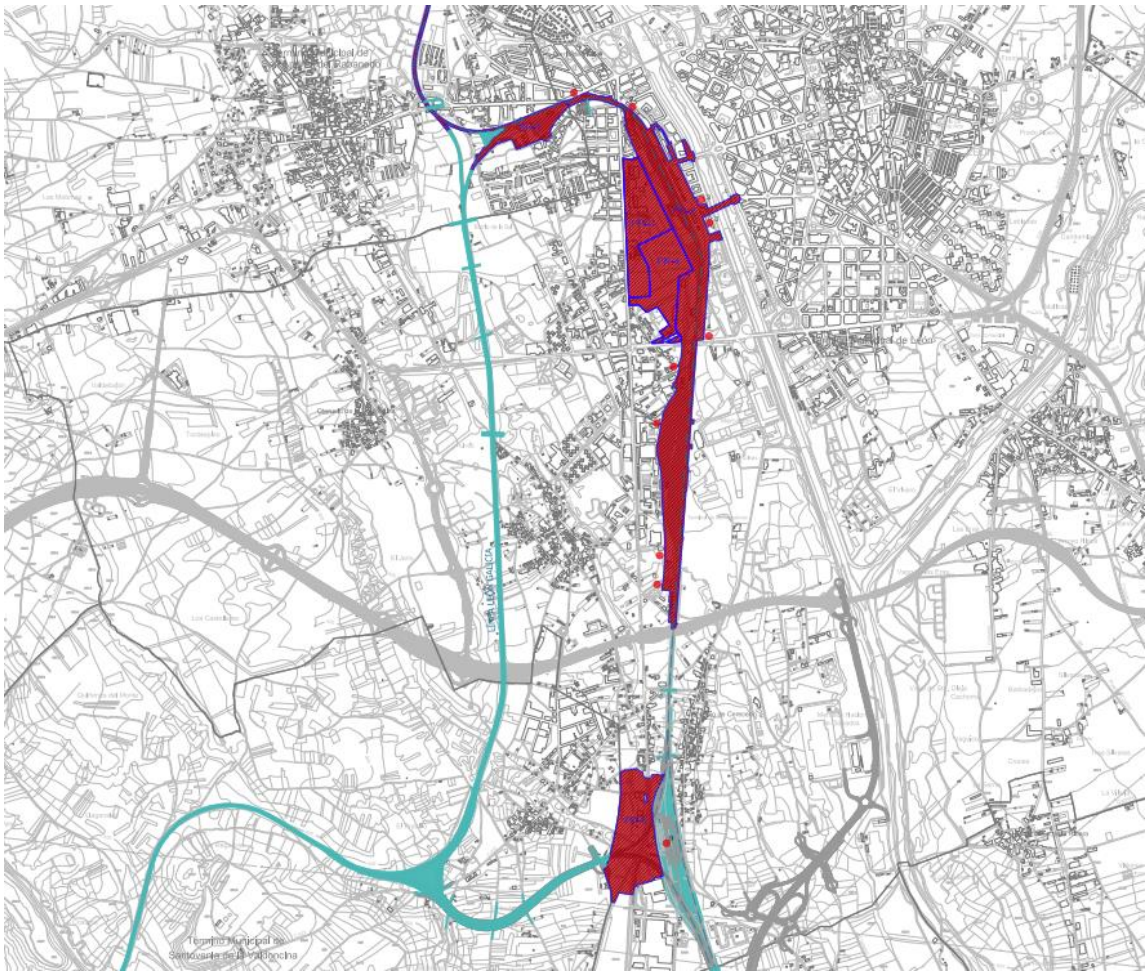

Ilustración 10. Detalle del ámbito del Decreto 29/2010 (Plan Regional)

Sí resultarían de aplicación, como en el conjunto de la Comunidad Autónoma, las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL, Ley 3/2008, de 17 de junio), instrumento de carácter estratégico que, aunque no incide de modo directo sobre las condiciones espaciales o urbanísticas del ámbito de actuación, sí establece un marco estratégico que sustenta el interés y oportunidad de abordar las actuaciones propuestas desde este Plan Regional.

De este modo, en el Capítulo 4 "Hacia una comunidad de bienestar", desarrolla un epígrafe específico orientado a la generación de "Estructuras al servicio de la actividad económica" en el que se señala:

> *4.11. Áreas de actividad económica.* ***La acción pública debe facilitar el despliegue de las infraestructuras más directamente relacionadas con la actividad económica,*** *conforme a los siguientes criterios:*
>
> > ***a) La dotación de suelo industrial es un objetivo prioritario:*** *debe introducir flexibilidad en los usos, para facilitar su adaptación a las transformaciones del sistema productivo, pues la empresa exige estructuras más versátiles y valora la calidad de los equipamientos y las condiciones ambientales de su emplazamiento.*
> >
> > *b)* ***Los centros tecnológicos deben fomentar una interacción en red****, que incorpore las incubadoras de empresas, los centros de investigación universitarios y las empresas que demanden servicios especializados, facilitando el desarrollo de un medio innovador regional al servicio del avance científico y tecnológico.*
> >
> > ***c) El desarrollo económico exige agilidad en la respuesta a las demandas de localización industrial. Los instrumentos de planificación deben facilitar el desarrollo de industrias que puedan ser declaradas de interés público y utilidad social por su repercusión positiva en el entorno.***

Asimismo, en el Capítulo 2 de las DOTCyL "Hacia una comunidad estructurada" se refiere el concepto de "polo estratégico".

> *2.5. Sistema de polos estratégicos.-**Son polos estratégicos, los lugares que concentran actividades de excelencia de rango regional,** y que desempeñan una función complementaria de los centros urbanos de referencia, ya sea en la prestación de servicios (aeropuertos, enclaves logísticos, grandes equipamientos) **en su función de difusión tecnológica o científica** (universidades, centros de investigación, **grandes instalaciones industriales,** parques tecnológicos), o por tener carácter de municipios singulares conforme al Pacto Local. Las Directrices Complementarias identificarán los polos estratégicos a efectos de consolidar su función estructurante y de servicio al territorio, y señalarán criterios para que sean elementos de referencia desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental.*

Si bien las Directrices Complementarias de las DOTCyL, contempladas en el artículo 11.3.b de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León no llegaron a completar su tramitación, sí fue elaborado un conjunto de principios y propuestas que, aun en su condición de documentos de trabajo, merecen ser considerados con el objeto de situar a la ciudad de León dentro de este marco estratégico autonómico. Entre estos documentos cabe destacar la publicación sobre la estructura de las Directrices autonómicas realizada por la Junta de Castilla y León en el año 2000, en la que se sintetizaba no solo el alcance proyectado para las Directrices Complementarias, estructurado en 18 capítulos, sino también propuestas concretas para los ámbitos subregionales (entonces denominadas Áreas Funcionales) con las que el documento trabajaba en su ordenación más detallada.

Dentro de las propuestas recogidas en este documento cabe destacar las relativas al fortalecimiento del "Sistema Urbano" (capítulo 4), en el que se planteaba una distinción, por población, entre Nodos Urbanos Primarios y Nodos Urbanos Secundarios. Para el caso de los primeros, a los que pertenece León junto con Valladolid, Burgos y Salamanca, se les reconoce su función como articuladores de la red urbana y concentradores de "iniciativas para liderar un sistema de ciudades competitivo", proponiendo para las mismas el fortalecimiento de las conexiones (carreteras, ferrocarriles) y el impulso de "complementariedades y sinergias en la localización de grandes equipamientos y actuaciones innovadoras con capacidad de transformación urbana". Propone asimismo de modo especifico la creación de una "oferta atractiva en la vivienda y en los espacios de actividad económica (y) desarrollar nuevos espacios para las actividades terciarias e industriales adecuados en sus características y ubicación para el desarrollo de actividades innovadoras y competitivas".

Por otra parte, en el capítulo 17 del documento "La Escala Intermedia", y sus Anexos, se definen unas Directrices particulares para las Áreas Funcionales identificadas en el territorio, que tendrían la consideración de determinaciones de aplicación orientativa, y que para el caso de León se formalizan, entre otras, en:

- *La ordenación del Área Funcional de León constituye uno de los ámbitos más importantes en la evolución del modelo territorial de Castilla y León en el que la ciudad de León es uno de los Nodos primarios que deben liderar el sistema urbano regional, actuar como centro de relación exterior e impulsar dinámicas de innovación y modernización esenciales para el desarrollo regional. Se sugieren los siguientes objetivos principales para la ordenación territorial de este ámbito.*
  - *La potenciación de la ciudad de León como espacio urbano atractivo y dinámico, que debe integrarse con los otros Nodos primarios para generar una red urbana regional y, a partir de sus potencialidades y especializaciones locales, actuar como un polo de innovación que transforme e impulse los procesos territoriales de su entorno.*
    (…)
  - *La ciudad de León debe aprovechar los grandes atractivos urbanos con que cuenta y su importancia como principal núcleo urbano y centro de servicios en el noroeste de*

Castilla y León para aumentar su rango urbano, ***incrementar su capacidad de atracción de nuevas actividades y para impulsar iniciativas endógenas.*** *Ello permitirá una participación mayor como centro de servicios superiores y de generación y difusión de innovaciones para su ámbito de influencia en una estructura regional policéntrica.*
(…)

- ***El fortalecimiento de las infraestructuras, los equipamientos y de las actividades económicas de León es una condición necesaria y previa.***
- *(…) un modelo de ciudad futuro que debe* ***orientar su crecimiento hacia el oeste****, a lo largo de la N-VI,* ***incentivando la localización de los nuevos espacios de actividad*** *en el entorno del aeropuerto de la Virgen del Camino.*

1.c. Requerimientos de ajuste e integración del Plan Regional

Del análisis de los instrumentos de ordenación vigentes que actualmente concurren sobre el ámbito de este Plan Regional, se desprende la necesidad de la modificación de sus determinaciones urbanísticas para el eficaz desarrollo de la nueva ordenación planificada. Estas modificaciones, en tanto afectarían a instrumentos de planeamiento urbanístico, general y de desarrollo, se producen de modo directo para aquellas determinaciones que el Plan Regional establece como de aplicación plena, y que comprenden en particular la ordenación urbanística, general y detallada.

La propuesta urbanística de este Plan Regional se sintetiza en la clasificación y delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable en el municipio de León, para el que se establece la totalidad de las determinaciones de ordenación general y ordenación detallada exigidas para su desarrollo por el marco legal vigente. Adicionalmente se establecen criterios de gestión y urbanización, que deberán ser incorporados en los Proyecto de Actuación y Urbanización que se elaboren tras la aprobación del Plan Regional, y a través de los que se definirán las condiciones completas de gestión, reparcelación y urbanización.

El establecimiento por el Plan Regional de estas determinaciones urbanísticas, con un carácter pleno, supone, en primer lugar, la directa modificación de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León vigente, y en particular las referentes a la clasificación del suelo del ámbito afectado, que pasa a tener íntegramente la consideración de suelo urbanizable, modificando por tanto la clasificación del suelo de aquellos terrenos incluidos en la actualidad en cualquier categoría de rústico. Los terrenos hoy ya clasificados como suelo urbanizable por el PGOU mantienen dicha clasificación, si bien se modifica su uso predominante y sus condiciones de desarrollo, al adscribirse al nuevo sector delimitado por el Plan Regional. Sobre estos terrenos urbanizables se modifica por tanto la propuesta de delimitación de sectores definidos en el instrumento de planificación general, y en particular de los sectores ULD 18-03 (sin desarrollar) y SPA 18-01 (desarrollado y ya incorporado, de facto, en suelo urbano).

El también afectado sector ULD 18-04 es suprimido al integrarse sus terrenos en el área del nuevo sector delimitado por el Plan Regional. Se suprimen además dentro del ámbito del Plan Regional la totalidad de las determinaciones espaciales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León, incluyendo la propuesta indicativa de viarios y posición de dotaciones en los sectores ULD 18-03 y ULD 18-04. Para el sector ULD 18-03, incluido en el ámbito del Plan Regional solo de modo parcial, las condiciones de ordenación externas al ámbito del Plan Regional se mantienen sin cambios. Se suprime asimismo la condición de Sistema General de Reserva Viaria grafiado por el Plan General sobre terrenos clasificados como suelo rústico (protección de infraestructuras) y suelo urbanizable.

Por último, se incorpora al Plan General de Ordenación Urbana de León la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial, definiéndose para este la totalidad de las determinaciones de ordenación general previstas en el marco legal y reglamentario vigente.

En relación con los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la supresión del sector ULD 18-04 dejará sin efecto las determinaciones del Plan Parcial ULD 18-04 "Oteruelo" aprobado definitivamente el 17 de abril de 2009 y que ya ha superado los plazos máximos establecidos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, siendo por ello aplicables los supuestos previstos en el artículo 50.3 del RUCyL en relación a los cambios de ordenación posteriores a la caducidad de dichos plazos.

En relación con el sector SPA-18-01, en tanto ámbito ya desarrollado (urbanizado y parcialmente edificado) que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, las determinaciones de los instrumentos habilitantes de su desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización; con su posterior modificación) quedan íntegramente reemplazadas en el ámbito incluido ahora dentro del Plan Regional por las condiciones establecidas por este instrumento de ordenación del territorio, incluyendo la calificación urbanística, la delimitación de dotaciones, y las condiciones generales y particulares de gestión y urbanización.

En tanto instrumento de Ordenación del Territorio, y por su jerarquía normativa, el Plan Regional puede, desde su cuerpo normativo, identificar estas condiciones contradictorias con sus fines y, a través del establecimiento del carácter pleno de sus determinaciones, modificar de modo directo tanto el PGOU como el resto de instrumentos afectados. El Plan Regional identifica estos aspectos que se modifican directamente para permitir la ejecución de sus determinaciones, acreditando y justificando pormenorizadamente los cambios introducidos y su alcance.

En relación con otros instrumentos de ordenación del territorio, el alcance y determinaciones de este Plan Regional resultan compatibles con los instrumentos actualmente vigentes, no siendo necesaria su modificación o adaptación.

2. CONTEXTO URBANO Y TERRITORIAL

2.a. Medio socioeconómico. La ciudad de León y su entorno

León es, junto con Valladolid, Burgos y Salamanca, uno de los nodos urbanos primarios de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y, por su posición en el extremo noroeste de la Comunidad, el principal punto de relación con el norte peninsular (Asturias, Galicia), situación nodal que se ha acrecentado con su condición de centro ferroviario de referencia. Se trata de una ciudad de tamaño medio (122.051 habitantes en 2021 según el padrón municipal, ligeramente por debajo de la población actual de Salamanca) pero con un alfoz muy desarrollado, con municipios como San Andrés de Rabanedo o Villaquilambre que, en los últimos años, han experimentado un crecimiento acelerado, en parte por procesos de movimiento interno de la población desde la capital provincial hacia los núcleos periféricos. Ello conforma un área funcional por encima de los 200.000 habitantes.

La ciudad destaca por sus valores históricos, vinculados a su origen romano y a la presencia de diversos elementos emblemáticos como el itinerario del Camino de Santiago Francés, la catedral, San Marcos, Colegiata de San Isidoro… monumentos y conjuntos históricos sobresalientes, además de otras muestras patrimoniales que abarcan de forma ininterrumpida desde su origen romano hasta la actualidad. En época moderna, el desarrollo urbano ha estado marcado por la llegada del ferrocarril y la configuración de un importante ensanche burgués. Las intervenciones sobre el sistema ferroviario han condicionado, de hecho, buena parte de los cambios urbanos de los últimos años en los que llegada de la alta velocidad y las actuaciones de integración de la red ferroviaria han mejorado la continuidad urbana y generado nuevos polos de centralidad y grandes equipamientos de rango supralocal (Palacio de Congresos, Auditorio-MUSAC, centros I+D).

La actividad económica local está sustentada fundamentalmente sobre el sector servicios y terciario, con un peso importante del turismo (600.000 visitantes anuales) y el comercio. La actividad industrial y de transformación es más limitada, en buena medida por su desplazamiento a municipios del alfoz en donde se han situado los principales polígonos industriales de la provincia aprovechando la mejora de accesibilidad por carretera (hasta hace pocos años era la única capital de provincia sin acceso directo a la red de autovías, situación que se ha solucionado parcialmente con la ejecución de la nueva ronda sur). Actuaciones como la del Parque Tecnológico de León o el desarrollo de la actividad universitaria han permitido la recuperación de parte de esta actividad productiva, orientada muy específicamente a algunos sectores innovadores como el farmacéutico, con una cierta tradición local, o al de la consultoría informática.

2.b. Estudio de alternativas

La necesidad de generar una oferta de suelo productivo con destino a actividades tecnológicas e innovadoras, extensión del actual Parque Tecnológico de León, define el objetivo principal de este Plan Regional. Su redacción pretende, por tanto, ampliar las posibilidades de implantación de nuevas empresas y actividades económicas de base tecnológica y, en relación con ello, resolver la incipiente problemática derivada del agotamiento de la oferta de suelo en el actual PTL, actualmente por encima del 80 % de ocupación.

Atendiendo a los requerimiento y objetivos, se han estudiado diferentes alternativas para la actuación. Se descarta, por su evidente incumplimiento de los objetivos planteados, una **Alternativa 0** que supondría la no ampliación del actual PTL, opción que no solo restringiría la implantación de nuevas actividades económicas dada la limitada oferta actual de suelo sino que tampoco permitirá abordar otros objetivos secundarios vinculados a la mejora de servicios, accesos, etc. Se mantendría además sin alteraciones una situación urbanística definida entre 2002 y 2005, vinculada a la previsión de algunas infraestructuras y conexiones que, tras casi 20 años de vigencia, se han mostrado inviables.

Considerando por tanto la necesidad y oportunidad de promover un incremento de la oferta de suelo destinado a actividades productivo-tecnológicas que extienda las posibilidades del actual Parque Tecnológico de León, las alternativas deben considerar factores como la localización, la relación con los tejidos productivos existentes y la capacidad de acogida de actividades. En relación a este último punto, una primera estimación de las necesidades de suelo orienta las demandas a medio plazo en torno a los 300.000 m² edificables (el actual PTL contaba con alrededor de 160.000 m²), cuantía que permitiría la acogida de empresas y actividades de diversa envergadura, incluidas grandes centros productivos que en la actualidad no cuentan con una oferta adecuada. A este respecto cabe recordar la limitación que ya tenía el PTL original, que motivó la modificación de 2005, actuación que permitió la implantación de las actuales industrias farmacéuticas.

El Plan General de Ordenación Urbana de León no ofrece, dentro de su oferta de suelo con destino a actividades productivas, un ámbito con las condiciones necesarias para esta capacidad de acogida de suelo. Solo tres sectores de suelo urbanizable (ULD 17-01, ULD 19-01 y ULD 24-01) se acercan a estas cuantías, pero con unas condiciones de ordenación que no se adecúan a los requerimientos para las actividades previstas y sin una relación adecuada con el actual PTL.

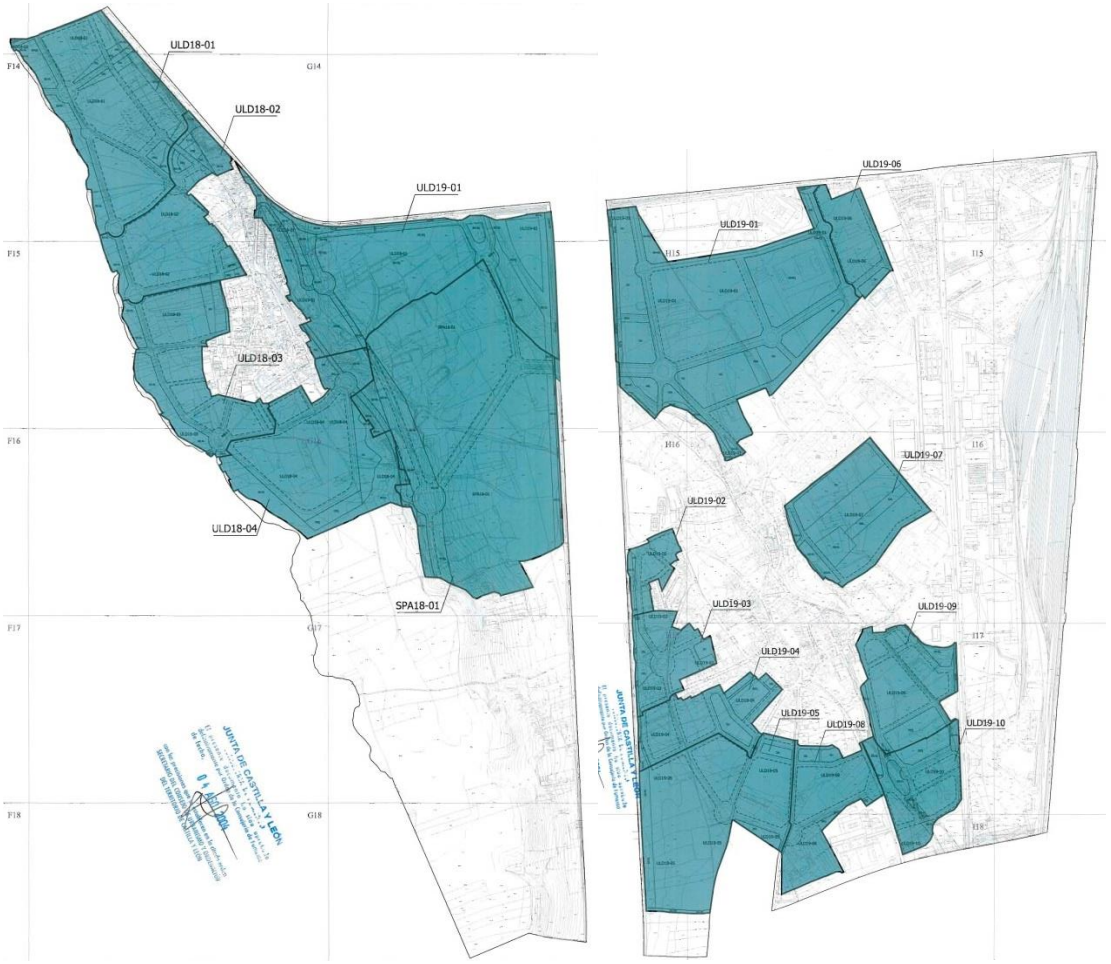

Ilustración 11. Sectores de suelo urbanizable en el entorno inmediato del Parque Tecnológico de León

Las opciones más adecuadas pasan por la búsqueda de terrenos en el entorno inmediato del actual PTL, situación que permita considerar la actuación como una verdadera "ampliación" del polígono actual, habilitando su funcionamiento unitario –con la lógica economía de servicios e infraestructuras compartidas- y la generación de sinergias entre las actividades existentes, que pueden actuar como motor de desarrollo, y las nuevas implantaciones. Una primera posibilidad, considerada como **Alternativa 1** podría ser la extensión hacia el norte, entre el actual PTL y la carretera nacional N-120 por

la que se produce el acceso, aprovechando la existencia de una serie de suelos urbanizables de uso residencial no desarrollados en torno a la Escuela Técnica y Superior de Ingeniería Agraria (ESTIA) de la Universidad de León y el Grupo de Ingeniería Química, Ambiental y Bioprocesos (IRENA).

La localización en suelos ya considerados urbanizables (sobre los que no obstante habría que proceder a un cambio de uso, redelimitación, agrupación…) constituye un aspecto positivo de esta alternativa, como también su proximidad a las instalaciones universitarias o a la carretera nacional N-120. Por el contrario, esta alternativa supondría sobresaturar el ya limitado acceso actual al PTL desde la N-120, despreciando las posibilidades que podría ofrecer la nueva ronda sur (LE-30) de mayor capacidad. El ámbito se encuentra además dividido por el curso de la conocida como Presa del Bernesga, una infraestructura hidraulica con valores naturales y patrimoniales (presencia de molinos, presas…) que deben ser preservados, y una línea de ferrocarril. Estas circunstancias introducen no solo una mayor complejidad a la ordenación (afecciones sectoriales, independencia de ámbito este-oeste, necesidad de integración de preexistencias…) sino que desaprovechan también ciertas potencialidades del lugar, obligando a actuaciones complementarias, algunas de elevado coste económico y ambiental.

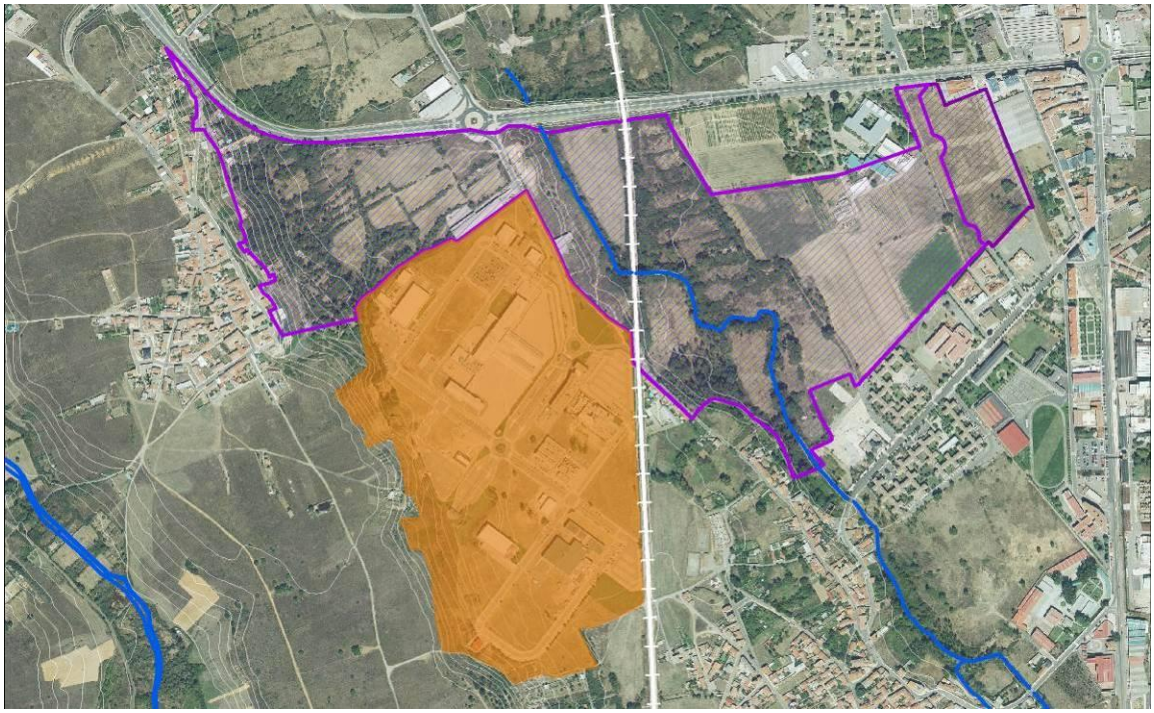

Ilustración 12. Alternativa 1 de ampliación del PTL en terrenos vinculados a la N-120

En el otro sentido, el desarrollo en colindancia por el sur ofrecería dos posibilidades, de las cuales únicamente la suroeste sería viable, al encontrarse los terrenos al sureste limitados en su extensión por el núcleo de Armunia y los ya referidos trazados del ferrocarril y, en menor medida, la presa del Bernesga. Los terrenos al suroeste presentan, sin embargo, unos menores condicionantes, existiendo en la actualidad una amplia extensión de suelos baldíos o con aprovechamientos agrícolas, sin valores reseñables, que se extienden en continuidad desde el PTL y el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina hasta el trazado de la ronda sur (LE-30). Ofrecen, por tanto, un espacio adecuado para plantear una **Alternativa 2** solvente para estimar allí la ampliación del PTL.

Una de las notables ventajas de esta alternativa de localización es la interacción con la ronda sur (LE-30) en la que ya se ha ejecutado una glorieta, y que podría ser aprovechada por el nuevo ámbito industrial-tecnológico no solo como acceso propio sino también como vía de interrelación entre esta ampliación y el actual PTL, mejorando sustancialmente su conectividad.

Se trata de un enlace ya planteado, como reserva de suelo, por el PGOU de León, pero con un trazado que se ha mostrado inviable en la práctica (topografía, geología, bodegas…). El Plan Regional supone una oportunidad para repensar esta conexión y potenciar sus posibilidades no como mero enlace viario sino también como elemento estructurante de la nueva ordenación propuesta.

La zona también presenta, no obstante, otros condicionantes o potenciales dificultades. Se trata de unos terrenos con una topografía compleja, con una cornisa en la zona de colindancia con el PTL actual que presenta una alta visibilidad y, además, con condiciones de accesibilidad comprometidas en algunos puntos (situación que puede ser resuelta en la ordenación mediante su destino a espacios libres en bordes y laderas). Existen también algunas preexistencias a considerar, tales como edificaciones agrícolas, arbolado… e infraestructuras como una línea eléctrica de alta tensión (que habría que soterrar) y un gasoducto. El PGOU de León localiza además en la zona un yacimiento arqueológico que, aunque no está valorado y cuenta con medidas de protección específicas, debe ser estudiado para garantizar la compatibilidad de la actuación. En otro orden de condicionantes, las determinaciones urbanísticas de esta zona establecidas por el PGOU, con varias categorías de suelo rústico y terrenos parcialmente incorporados a suelo urbanizable, introduce relativa complejidad urbanística, aunque abordable desde un instrumento como el Plan Regional de Ámbito Territorial y una propuesta conjunta de reordenación integral.

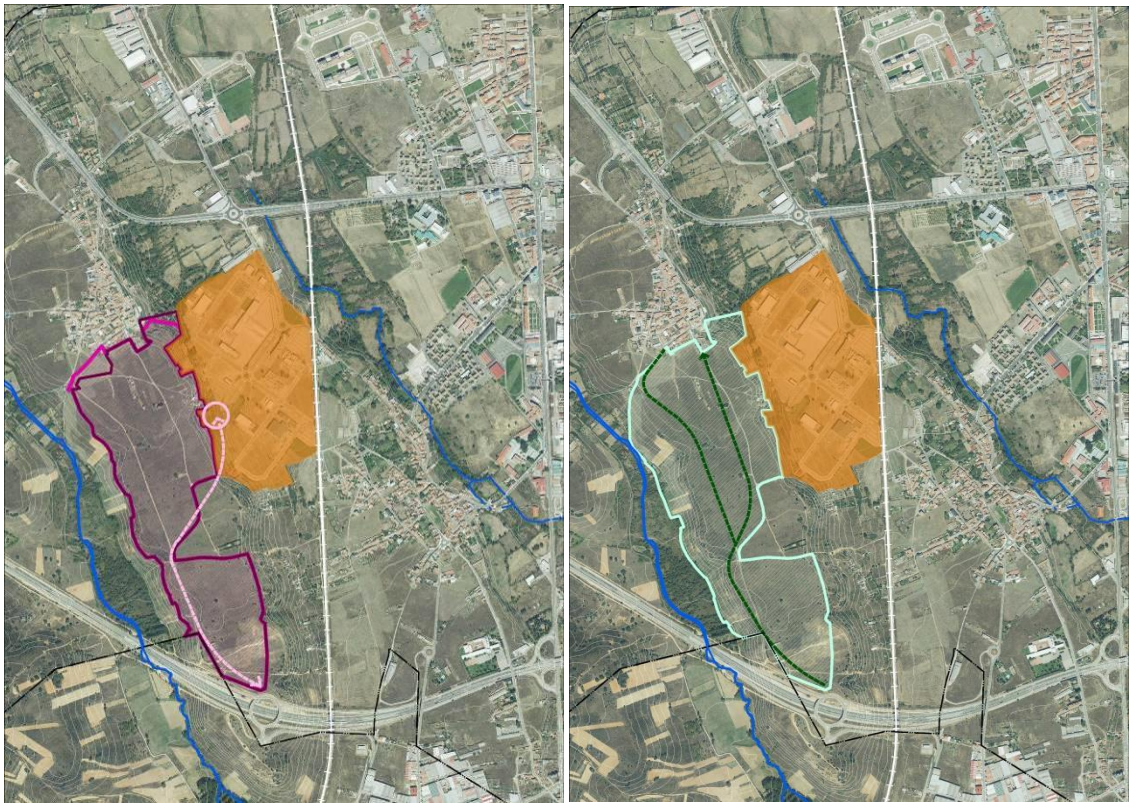

Ilustración 13. Dos opciones de delimitación del Plan Regional sobre la Alternativa 2, que plantean diferente extensión superficial y mecanismos de articulación de la movilidad interna.

Resulta posible plantear, en el marco de esta Alternativa 2, diferentes variantes de ordenación que aborden diferentes soluciones de delimitación (mayor extensión hacia el oeste, inclusión o exclusión del área arqueológica del PGOU) o de trazado de los viarios estructurantes. Conexiones más directas entre la LE-30 y el PTL actual, o más estructuradas aprovechando la red de caminos existentes, resultan opciones posibles, con diferentes pros y contras.

La preferencia por una u otra variante se formuló supeditada, en la fase previa de avance, a la clarificación de algunos factores y la ampliación de información respecto a algunos elementos como, por ejemplo, la relevancia de los elementos patrimoniales efectivamente identificados o las posibilidades de conexión viaria y de redes con el PTL.

Analizadas varias de estas opciones, se decantó la propuesta de ordenación por una variante de la Alternativa 2, con la ampliación del PTL hacia el suroeste, que se considera la más adecuada en términos de extensión, posibilidades de ordenación y mejor articulación de movilidad y accesos. La propuesta estimada más idónea se desarrolla en colindancia con el PTL y el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, alcanzando en su extremo sur la glorieta en la LE-30 para habilitar el acceso directo desde esta infraestructura. El nuevo ámbito productivo acotaría su extensión hacia el oeste, aunque incluiría los terrenos correspondientes al yacimiento arqueológico recogido en el PGOU, que se integraría como parte de los espacios libres públicos propuestos en la ordenación detallada.

En relación con la estructura interior, se plantea una solución mixta que, por una parte, aprovecha parcialmente los trazados de la red de caminos existente que, transformados en viario de estructura y secciones adecuadas, definen la movilidad interior; y por otra habilita la conexión con la LE-30 y el PTL.

El esquema permite así definir 3 bandas norte-sur sobre las cuales organizar un sistema de usos-dotaciones suficientemente flexible. A este respecto, el sistema estructurante general habilita diferentes modos de organizar los usos, con algunas premisas comunes como la preservación de los bordes del polígono mediante la localización de bandas perimetrales de espacios libres, la generación de espacios de transición con el núcleo de Oteruelo, o la necesidad de resolver de modo adecuado la continuidad, con acusada pendiente, entre el PTL actual y la ampliación prevista.

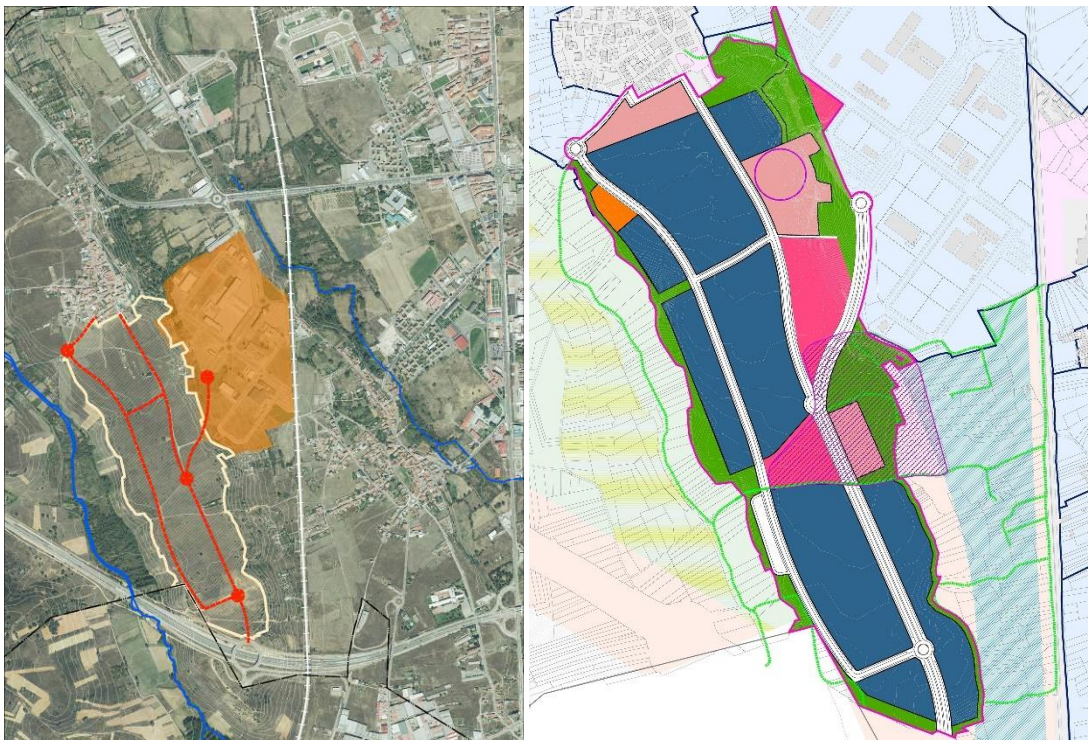

Ilustración 14. Variante de la Alternativa 2 y propuesta de ordenación incluida en el documento de avance

2.c. Condicionantes físicos y funcionales. Preexistencias del ámbito

El ámbito objeto del Plan Regional abarca una superficie aproximada de 52,37 hectáreas de suelo que se extienden en dirección norte sur, en colindancia con el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina y el Parque Tecnológico de León. Los terrenos se encuentran actualmente destinados a pastos –mayoritariamente baldíos y antiguos viñedos- sin aprovechamientos productivos reseñables, con presencia de algunos elementos dispersos de arbolado (algunos de porte) y una sencilla red de caminos rurales a los que recaen una decena de construcciones de uso agrícola o residencial, de escasa entidad (pequeñas naves, almacenes), generalmente asociadas a recintos vallados.

En el conjunto destacan, también como preexistencias, dos infraestructuras reseñables: la presencia de un tendido aéreo de media tensión que atraviesa el ámbito en dirección noroeste-sureste hasta llegar al actual PTL, punto en el cual se produce el soterramiento de la línea; y un gasoducto que discurre bajo uno de los caminos rústicos existentes.

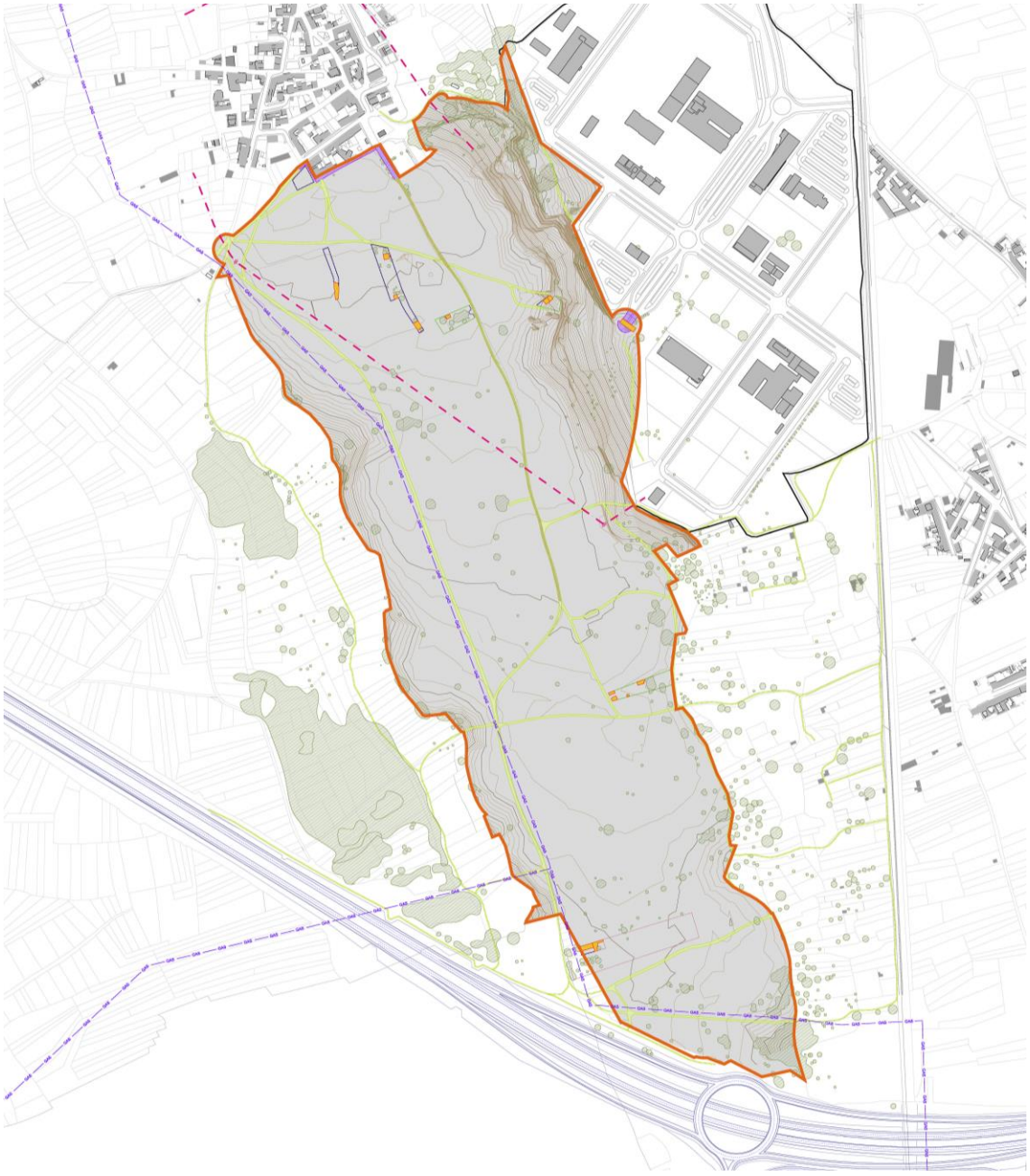

Ilustración 15. Preexistencias en el ámbito del Plan Regional

Un aspecto particularmente reseñable del conjunto es la disposición topográfica de los terrenos. El ámbito de actuación se configura como una plataforma elevada, sensiblemente plana, con ligera caída hacia el sur (cota 858-854), y con dos pronunciadas pendientes tanto hacia el este (PTL) como hacia el oeste (vega del Arroyo de Fontanillas). La primera de ellas presenta una diferencia de nivel que alcanza los 25 metros en alguno de sus puntos, configurando una línea de cornisa (ladera de Oteruelo) con una notable visibilidad desde y hacia la ciudad histórica. Por el oeste, el descenso de esta plataforma hacia la vega del arroyo de Fontanillas es más tendida, poblándose en la zona más baja, que ha sido excluida de la delimitación del Plan Regional, con arbolado.

Ilustración 16. Modelo digital (Google Earth) desde el sur del Plan Regional, apreciándose la glorieta sobre la LE-30 y la plataforma elevada sobre el actual PTL.

Ilustración 17. Modelo digital (Google Earth) con una vista desde el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, apreciándose la plataforma sobre la que se delimita el Plan Regional y la caída tendida hacia el arroyo de Fontanillas

2.d. Condicionantes medioambientales

Dentro del ámbito del Plan Regional no se identifican condicionantes ni afecciones de carácter medioambiental reseñables. Los terrenos no se encuentran incluidos dentro de ninguna figura de protección de rango autonómico, estatal o europeo tales como la Red de Espacios Naturales, la Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública… Tampoco se reconocen elementos de flora o fauna sujetos a protección, si bien es reseñable la presencia de algunos ejemplares de arbolado de notable porte cuya preservación, integrados en espacios libres o en la propia urbanización, deberá ser valorada en el marco de los posteriores proyectos de urbanización.

A este y oeste del ámbito se localizan dos cursos hídricos. Por una parte, al este del PTL discurre la denominada presa de Bernesga, una infraestructura de riego próxima al núcleo de Armunia (un cauce molinar con valores patrimoniales y naturales potencialmente destacados), y a suficiente distancia para que no sea susceptible de generar afecciones directas sobre los terrenos objeto de la actuación (parte del actual PTL sí está dentro de su zona de policía).

Más próximo por el oeste se encuentra el denominado Arroyo de las Fontanillas, que discurre de norte a sur hasta desembocar en el Bernesga, aunque a más de 100 metros de distancia del límite del Plan Regional en todo su trazado, no estando por tanto afectado por su zona de policía. Vinculado a este arroyo, en el límite del municipio de León con el de Onzonilla, se encuentra delimitada una tesela correspondiente a Hábitats de Interés Comunitario, con los códigos 92A0 y 6420, que se superpone sobre terrenos ya alterados por el trazado de la LE-30. La delimitación gráfica de esta tesela no presenta coincidencia con el límite del Plan Regional.

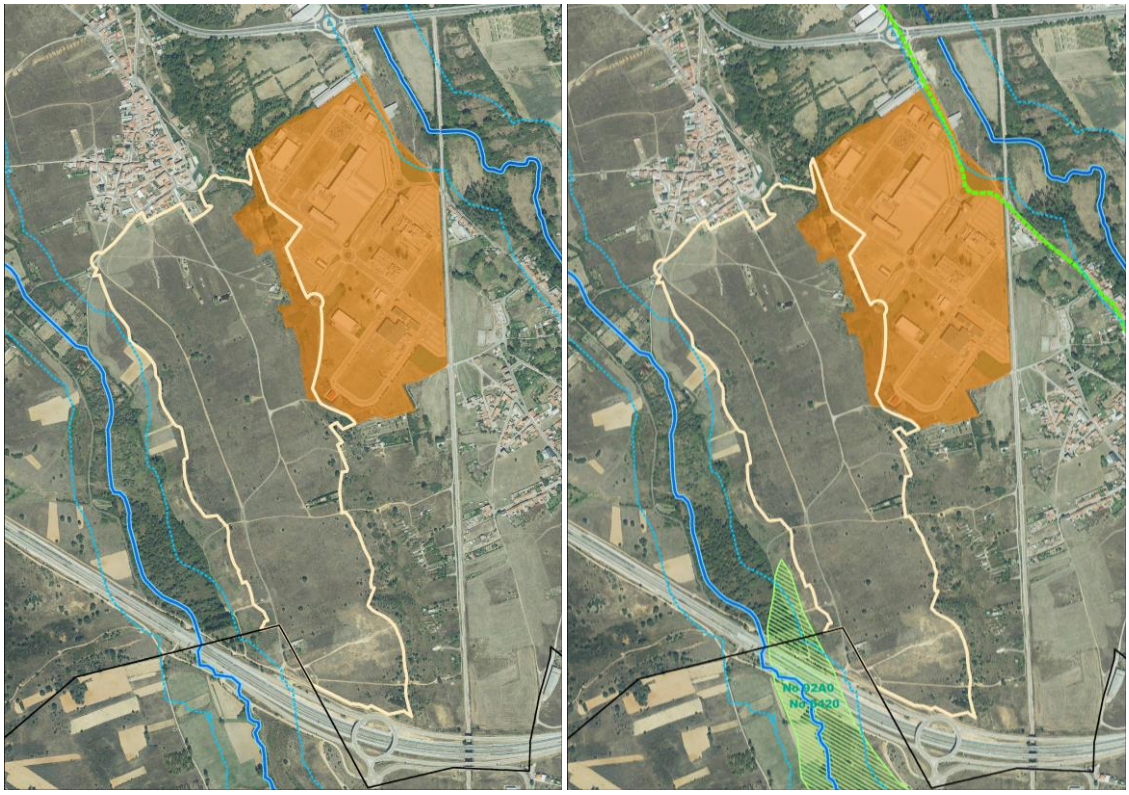

Ilustración 18. Extensión de las afecciones hidrológicas y de los hábitats de interés comunitario. Ninguna de ellas incide sobre el ámbito del Plan Regional

Los terrenos se encuentran atravesados por diversos caminos de tipo agrícola, sin valores reseñables, que no constan en los inventarios de vías históricas o itinerarios pecuarios aportados por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En relación a los usos actuales del suelo, de acuerdo con la cartografía detallada de usos del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2020), los terrenos se encuentran asociados, como todo su entorno, mayoritariamente a pastizales, sin usos productivos destacables.

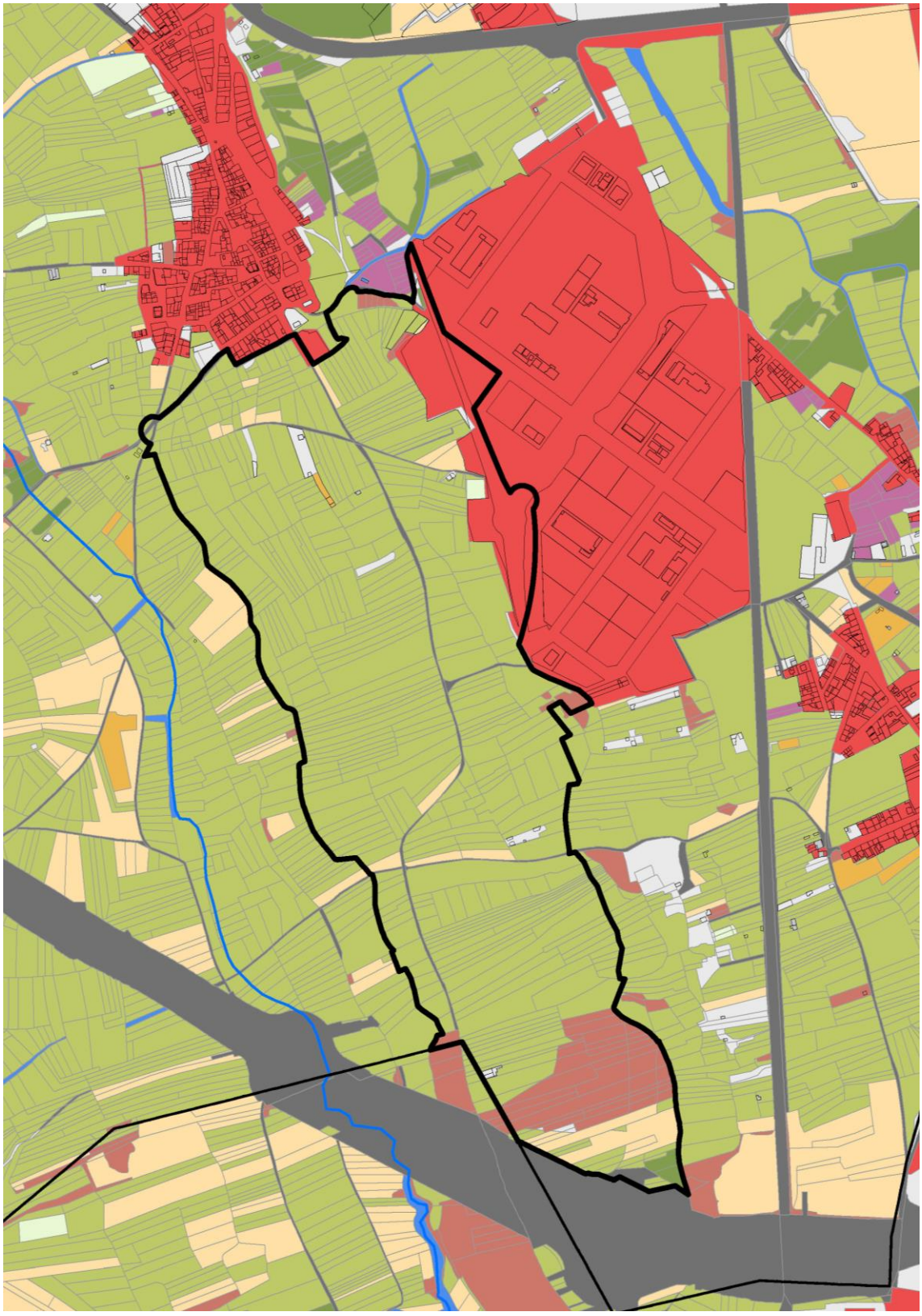

Ilustración 19. Usos del suelo de acuerdo a la cartografía del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas

Ilustración 20. Perspectiva hacia el sur dentro del ámbito del Plan Regional

2.d.i. Riesgos

De acuerdo con la información proporcionada por el Portal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de León está sujeto a los siguientes niveles de riesgo:

- Riesgo de inundación: Riesgo potencial poblacional medio. De acuerdo con los datos detallados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica, no se identifican riesgos específicos de inundabilidad sobre el ámbito del Plan Regional.
- Riesgo de Incendios forestales: Peligrosidad de incendios forestales bajo/Riesgo local de incendios forestales bajo.
- Riesgos geológicos: Susceptibilidad de deslizamiento de laderas alto
- Riesgos tecnológicos: En el municipio de León existe una industria incluida en el catálogo SEVESO, de nivel inferior: Antibióticos de León S.L.U.
- Riesgos en el transporte: El ámbito del Plan Regional limita por el sur con el trazado de la autovía LE-30, catalogada como de riesgo medio en relación al transporte de mercancías peligrosas por carretera. Al este se localizan asimismo los trazados de dos líneas ferroviarias, León-Galicia y Palencia-León, ambas catalogadas como de riesgo alto.

2.e. Condicionantes sectoriales y afecciones tecnológicas

El ámbito del Plan Regional se encuentra afectado por diversos condicionantes de carácter sectorial vinculados a la presencia de infraestructuras o elementos tecnológicos. El más directo de todos ellos es el trazado de la autovía LE-30, ronda sur de la ciudad de León que define uno de los límites del Plan Regional y que, como infraestructura rodada de alta capacidad, es aprovechada por la propuesta de este instrumento para articular los accesos (sobre un nudo parcialmente ejecutado). Se trata de una carretera estatal y, por tanto, sujeta a las limitaciones y afecciones establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Si bien el ámbito del Plan Regional no supone la incursión en terrenos del dominio público de la carretera (aunque sí requerirá la planificación del enlace con la glorieta existente, que se podrá desarrollar tras la aprobación de este Plan Regional mediante proyecto específico), el borde sur del Plan Regional sí se encontraría afectado por las zonas de servidumbre (25 metros), afección (100 metros) y limitación de la edificabilidad (50 metros).

En la zona norte del ámbito del Plan Regional, cruzando en diagonal en sentido noroeste-sureste, existe además una línea aérea de media tensión que llega hasta el límite del actual Parque Empresarial, dentro del cual se soterra. Esta línea eléctrica, a partir de la cual se produce ya la acometida eléctrica del actual PTL, podría ser utilizada –al menos en su trazado- para la acometida de la ampliación prevista, debiendo extenderse el tramo soterrado a la zona afectada por el Plan Regional. Asimismo por la parte oeste del ámbito y en dirección norte-sur discurre un gasoducto. Este se localiza a lo largo de la mayor parte de su recorrido bajo un camino rústico existente, estando afectado por las servidumbres establecidas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

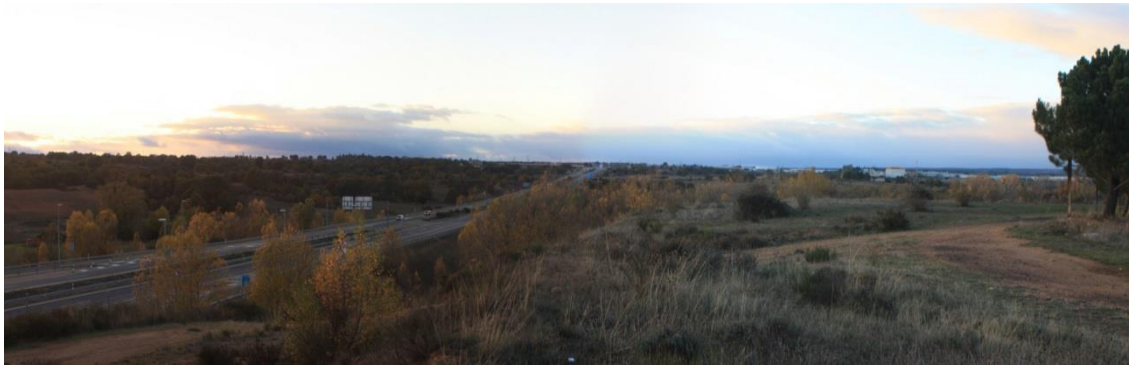

Ilustración 21. Vista desde el límite sur del ámbito hacia la autovía LE-30

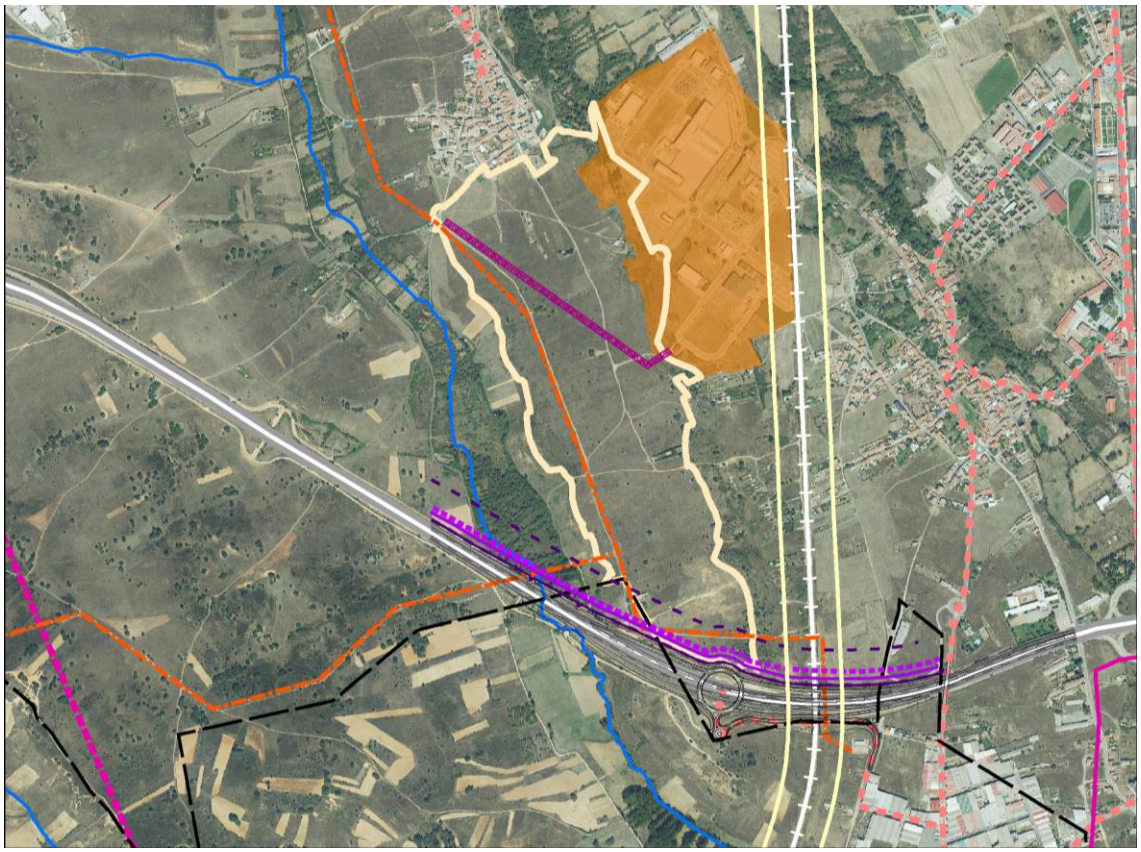

Ilustración 22. Infraestructuras territoriales preexistentes y afecciones sobre el ámbito del Plan Regional

Al noroeste del ámbito del Plan Regional, a unos 7 kilómetros, se localiza el Aeropuerto de León, titularidad del Ministerio de Defensa. Sobre esta instalación ha sido aprobada recientemente una revisión de sus servidumbres aeronáuticas (Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León) que afectan, entre otros municipios, al de León, y en particular al ámbito del Plan Regional. Consultada la documentación relativa a estas servidumbres y las cotas relativas del ámbito de actuación, del aeródromo (más elevado), las diferentes superficies de afección y las alturas de edificación máximas previstas en la actuación industrial, no se identifican interferencias significativas ni riesgos derivados de la proximidad de ambas infraestructuras.

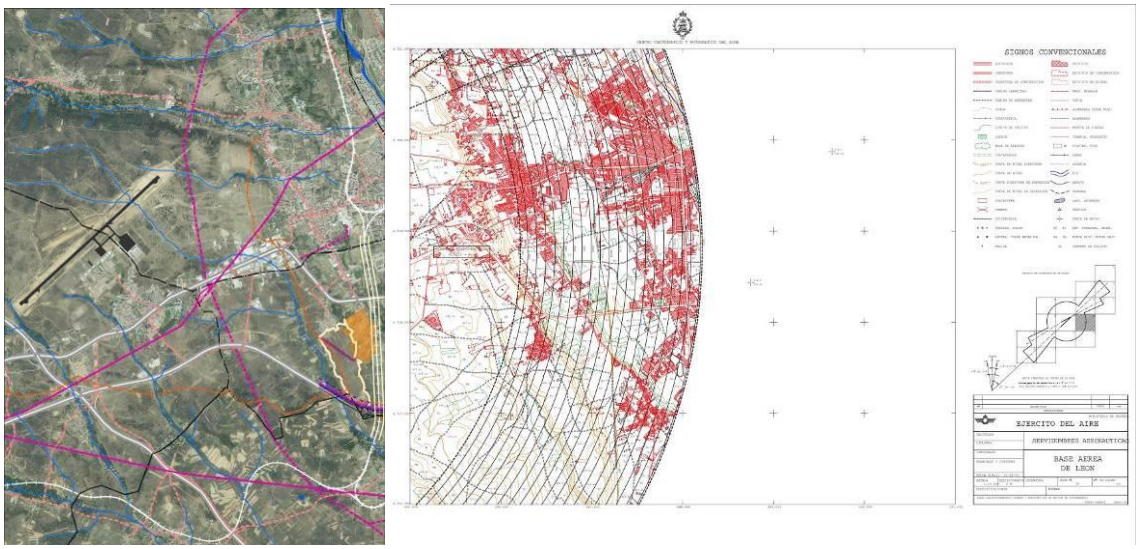

Ilustración 23. A la izquierda, localización del aeródromo en relación al Plan Regional. A la derecha, plano de afecciones del aeródromo. Las cotas de afección se sitúan en torno a 100 m por encima de la cota natural de los terrenos objeto de la actuación industrial

2.f. Redes e Infraestructuras existentes

El ámbito del Plan Regional, en el que se propone la ampliación del Parque Tecnológico de León, se localiza en colindancia directa tanto con el actual polígono de actividades económicas como, por el norte, con el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, situación que asegura la posibilidad de conexión con el sistema de servicios urbanos, sin perjuicio de la posible necesidad de refuerzo de este para garantizar la adecuada satisfacción de las nuevas demandas previstas. A este respecto, la conexión y extensión de la red de servicios que actualmente sirve al PTL, un espacio urbano productivo completamente dotado y con los servicios propios de un parque tecnológico, constituye la alternativa preferente para la ejecución de la ampliación. El sistema de redes del actual PTL fue definido mediante el Proyecto de Urbanización del “Parque Empresarial” aprobado en 2002 (modificado en 2005), y cuenta con red de abastecimiento, riego, sanamiento (red separativa), electricidad (tanto en baja como en media tensión), telecomunicaciones y gas.

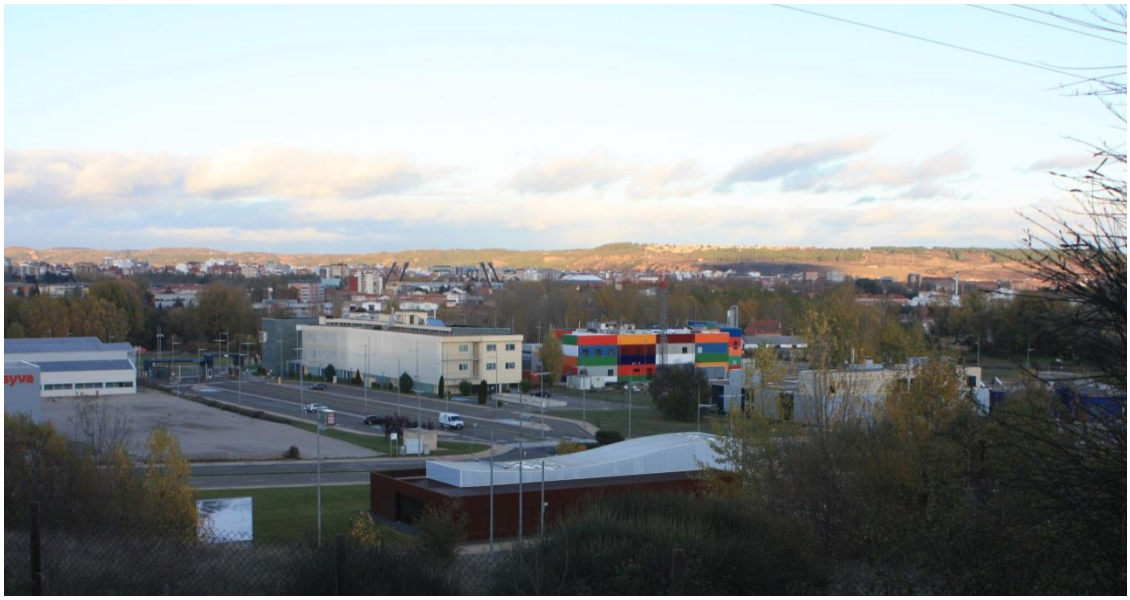

Ilustración 24. Imagen del PTL desde la ladera de conexión con la ampliación del PRAT

La red de abastecimiento actual del PTL se alimenta desde un ramal de 600 mm que discurre a lo largo de la N-120, distribuyéndose interiormente mediante tuberías de 100 a 200 mm. El mismo ramal de abastecimiento sobre la N-120 sirve también al núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, lo que ofrecería una alternativa de conexión a la red municipal desde el norte. La evacuación de aguas se produce asimismo a través de un emisario de 800 mm sobre la N-120 que desagua finalmente en el colector general de la margen derecha del río Bernesga. La recogida interna dentro del sector se produce mediante colectores de 400 mm (salvo en las zonas de recogida exclusiva de pluviales, que se reduce a 300 mm), con un emisario de 600 mm en la calle de acceso. De nuevo, existe una conexión al emisario en funcionamiento desde el núcleo de Oteruelo.

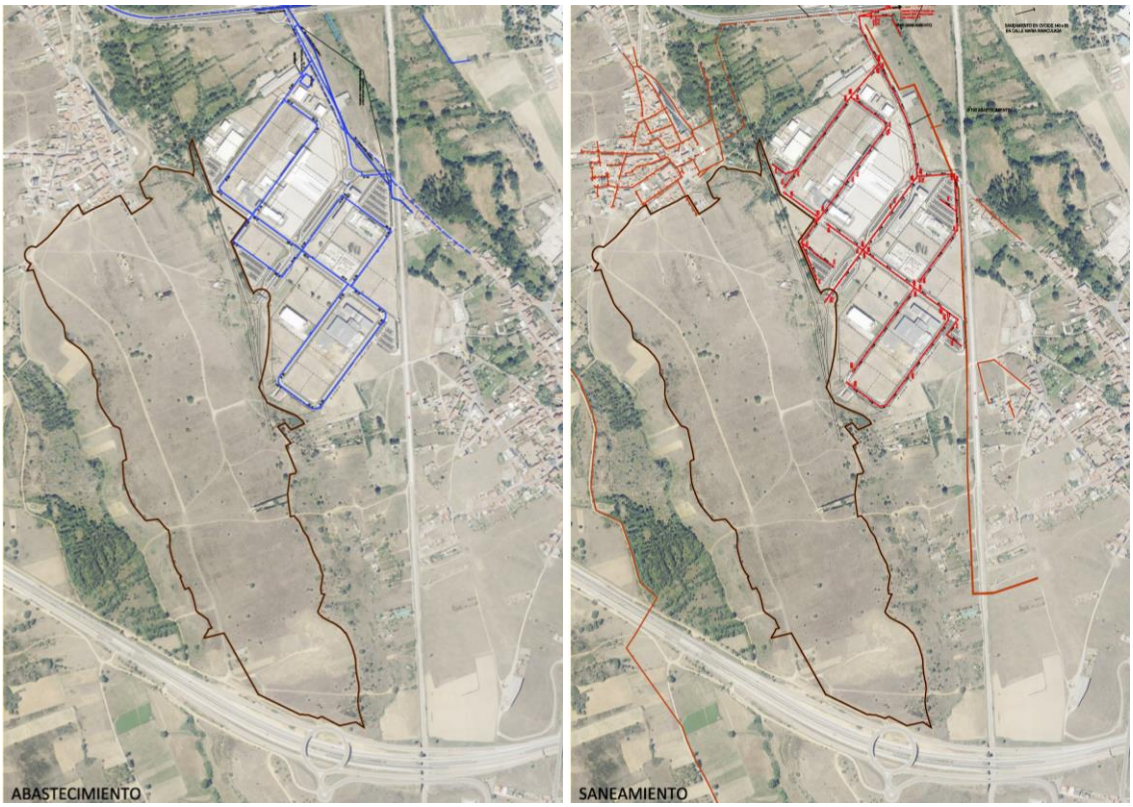

Ilustración 25. Redes de abastecimiento y saneamiento (unitaria) existentes

El PTL cuenta además con red de telecomunicaciones y redes eléctricas en media y baja tensión. Por el interior del ámbito del Plan Regional discurre un tendido eléctrico de alta tensión que fue ya parcialmente soterrado durante la ejecución del actual Parque Tecnológico.

La actuación prevista requerirá el soterramiento de un nuevo tramo de este tendido. También se encuentra ejecutada una red interna de distribución de gas dentro del PTL actual. Por el interior del ámbito del Plan Regional discurre asimismo un gasoducto, según reflejan los planos de información.

Ilustración 26. El complejo del PTL actual

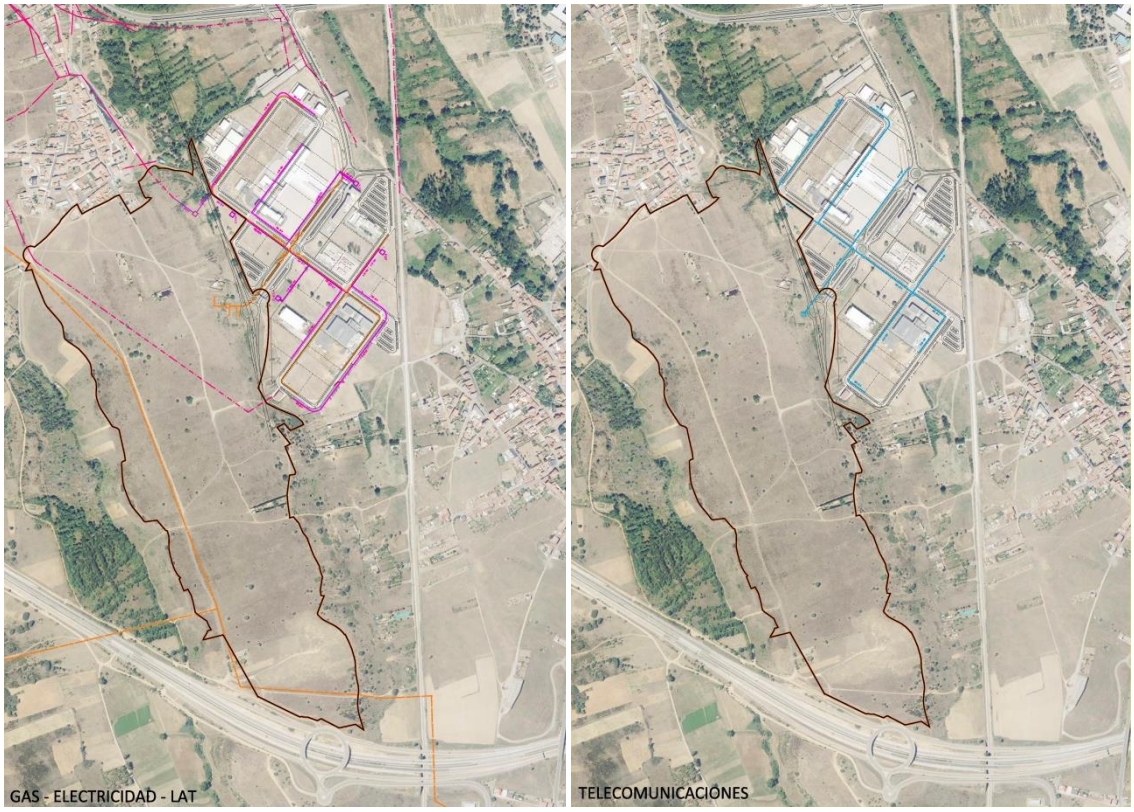

Ilustración 27. A la izquierda, red de electricidad (morado) y gas (naranja). En el interior del ámbito del Plan Regional se aprecia el trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión y gasoducto. A la derecha, red de telecomunicaciones.

2.g. Valores patrimoniales y culturales en el ámbito del Plan Regional

En el ámbito del Plan Regional se localiza un yacimiento arqueológico, inventariado en el catálogo arqueológico del Plan General de Ordenación Urbana de León, con la denominación de "El Jano y la Maza". El instrumento de planificación general lo describe del siguiente modo:

> *Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.*

Este yacimiento, íntegramente incluido en la delimitación del Plan Regional y clasificado por el planeamiento general vigente como Suelo Rústico con Protección Cultural, ocupa una superficie aproximada, de acuerdo con la delimitación del instrumento de planificación general, de 7,4 ha, estableciendose desde el PGOU un marco de protección e intervención genérico pero sin contar con ficha particular de condiciones de actuación. En el Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL) este yacimiento se encuentra integrado en el denominado "Oteruelo/El Jano y La Maza", un ámbito de protección arqueológica extensivo (80 ha), asociado a una zona de dispersión de elementos líticos tallados datados en el Paleolítico Inferior sin una acotación espacial precisa. El ámbito de dispersión incluye, por ejemplo, zonas ya urbanizadas del PTL actual o del núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, o parte del trazado de la LE-30.

Por otra parte, un reciente estudio realizado por miembros de la Universidad Complutense de Madrid y el Instituto de Historia del CSIC[6] ha identificado mediante técnicas de teledetección los restos de un antiguo campamento militar romano en el entorno de Oteruelo de la Valdoncina. Uno de los recintos localizados, identificado como nº 18, se situaría dentro del ámbito del Proyecto Regional, que es descrito en el estudio del siguiente modo:

> *R-18: El recinto R-18 se sitúa en una posición ligeramente desplazada respecto a la zona donde se concentra la mayor parte de las estructuras, pero dentro de la misma plataforma definida por la terraza intermedia de la margen derecha del río Bernesga.*
>
> *Presenta una planta rectangular definida por dos fosos, separados entre sí por unos 2-2,5 m. El recinto no conserva el esquinal SE, que se pierde en el borde de la terraza, actualmente ocupado por una edificación. En la fotografía de 1956 se aprecia ya con claridad que en esa zona se sitúa el límite de la plataforma de la terraza, pero es difícil poder precisar si esto se debe a fenómenos erosivos más o menos recientes, o si ya en origen el recinto quedó inconcluso sobre el borde de la plataforma.*
>
> *Si asumimos que el trazado de las estructuras responde a una planta regular, se observa que la extensión máxima del recinto –medida respecto al foso exterior– ocuparía un área de exactamente 4 actus quadratus.*

[6] Morillo, Ángel ., Currás, B. X. ., Orejas, A. ., & Nobilini, A. . (2021). El conjunto de campamentos romanos para prácticas de Trobajo del Camino (San Andrés de Rabanedo) y Oteruelo de la Valdoncina (León). Una aproximación preliminar. Gladius, 41, 91–119. https://doi.org/10.3989/gladius.2021.05

Ilustración 28. Imagen de la delimitación del recinto del campamento romano, extraído de Morillo, Á. et al (2021).

Ilustración 29. Situación actual del recinto en el lugar

Ilustración 30. Localización aproximada en relación al ámbito del Plan Regional

Este último hallazgo está aún pendiente de contraste a través de trabajo de campo y estudios arqueológicos en desarrollo, que permitan determinar el grado de conservación e interés de dichos vestigios.

En el marco del procedimiento de evaluación ambiental, el equipo de Strato Gabinete de Estudios sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico S.L., ha realizado una prospección arqueológica de la zona (febrero de 2022), no habiéndose encontrado para el caso del yacimiento inventariado evidencias materiales que coadyuven a confirmar los datos obrantes en el Inventario Arqueológico provincial, ni evidencias de ningún tipo que permitan clarificar las características del enclave del campamento romano. No obstante, se proponen desde el informe arqueológico y el Estudio Ambiental Estratégico una serie de medidas de cautela para evitar posibles afecciones al patrimonio cultural.

En particular, se considera necesario el mantenimiento de una vigilancia adecuada sobre estos vestigios arqueológicos, de diferente alcance en función del tipo de evidencias. Se propone por ello un control arqueológico de la totalidad del ámbito del Plan Regional que incluya la recogida selectiva de materiales de valor arqueológico que puedan identificarse, particularmente en la zona del yacimiento inventariado. En lo que respecta al recinto romano, se considera necesario un reconocimiento anterior al inicio de las obras, con la realización de una serie de sondeos arqueológicos estratégicamente distribuidos que permitan completar la investigación sobre los hipotéticos restos para de este modo tratar de dilucidar la realidad última de los elementos soterrados que la fotografía aérea permite intuir.

Adicionalmente, en el ámbito del yacimiento arqueológico “Oteruelo, El Jano y el Mazo” se establece una zona de espacios libres acorde con su protección, evitando la afección directa sobre el mismo de las actuaciones edilicias y usos industriales.

Posteriormente, atendiendo a los requerimientos del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural de León, se han realizado una serie de catas con distribución aleatoria por el conjunto del ámbito del PRAT al objeto de completar la prospección intensiva realizada en el enclave arqueológico de “Oteruelo, El Jano y La Gándara” dada la dispersión de materiales inferopaleolíticos en la terraza del Bernesga en Oteruelo. Los resultados de esta prospección arqueológica detallada, así como de los trabajos de excavación de sondeos arqueológicos comprobatorios en el fortín de Oteruelo, se incluyeron en un informe preliminar, presentado al Servicio territorial de Patrimonio Cultural de León y en un posterior Informe final (febrero 2023), presentado ante el órgano de Patrimonio Cultural. En base a este Informe final, se adoptó

acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Exte 220/2022), que Informa favorablemente, incluyendo unas prescripciones que han sido integradas en la normativa del Plan Regional. Así:

> *En observancia a la protección de los bienes del patrimonio cultural arqueológico localizados y prospectados en el ámbito, para la parcela SL EQ 1, en la que se sitúan los restos del "Fortín de Oteruelo", se prescribe que deberá mantenerse libre de edificación el ámbito del yacimiento arqueológico, permitiendo continuar las excavaciones arqueológicas iniciadas y garantizando que el uso de esta parcela dotacional estará destinado a la investigación, preservación y puesta en valor del Fortín romano. Para el "Yacimiento de la Maza", se garantizará la excavación arqueológica preceptiva y la recogida de materiales arqueológicos en los términos prescritos por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León*.

3. LAS INSTALACIONES Y REQUERIMIENTOS DEL PARQUE TECNOLÓGICO

3.a. Estado actual del Parque Tecnológico de León

El Parque Tecnológico de León, antiguamente denominado Parque Empresarial de León, constituye un ámbito destinado a la implantación para actividades productivas, orientado especialmente a aquellas de base tecnológica, que fue promovido en el año 2002 por la empresa pública Gestion Urbanística de Castilla y León SA (GESTURCAL). El PTL fue inaugurado en el año 2008, ya bajo la titularidad ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, actual Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE), ente público a través del cual se realiza su gestión.

El PTL cuenta con 40 parcelas destinadas a usos productivos, en su mayor parte con tamaños comprendidos entre los 2.500 y los 5.000 m², con una gran parcela central de más de 55.000 m² actualmente ocupada por la empresa farmacéutica SYVA, especializada en productos sanitarios animales. Las instalaciones cuentan con un grado de ocupación ya elevado, con solo 9 de las 40 parcelas de uso industrial disponibles, algunas de las cuales cuentan ya con acuerdos de reserva para su próxima adquisición por parte de empresas. La disponibilidad actual de suelo productivo en el PTL apenas asciente a los 19.757,70 m² (otros 11.897 m² se encuentran en proceso de venta, con acuerdos de reserva ya suscritos), lo que supone apenas un 12,24 % del suelo originalmente disponible en el sector. Ello supone un grado de colmatación importante, que sustenta la necesidad de ampliación objeto de este Plan Regional.

Ilustración 31. Ficha del Parque Tecnológico de León aportada por el Instituto para la Competitividad Empresarial

Las empresas instaladas en el PTL, de acuerdo a las condiciones establecidas por el organismo gestor, deben responder al perfil de "Empresas Innovadoras de Base Tecnológica", condición que se acredita por el destino de al menos un 5% de sus ventas y personal a actividades vinculadas a I+D. Las empresas actualmente implantadas se encuentran en su mayor parte vinculadas a la industria farmacéutica (específicamente para uso animal), y a actividades diversas relacionadas con Tecnologías de la

Información y Comunicaciones (consultoría informática, desarrollo de software, ciberseguridad, gestión de datos…). En el siguiente cuadro se identifican las empresas actualmente implantadas y el perfil principal de su actividad.

EMPRESA	ACTIVIDAD
LEASBA CONSULTING S.L.	Big Data Analytics, Business Intelligence & Analytics Software, Computer Systems Integration, Tech Law
NATALIA MATEOS	Cafetería - Restaurante
TELEFONICA DE ESPAÑA CN4	Ciberseguridad
NORAVAN INNOVACION S.L. EMPRESA TECNOLOGICA	Comunicaciones, instalación de redes, sistemas vídeo-vigilancia y control de accesos
ZARZUELA, S.A.	Construcción
MAAT APLICACIÓN SOLUTIONS S.L.	Consulta de aplicaciones informáticas y suministro de programas
RELOAD INNOVACION S.L.	Consultoría de innovación tecnológica y empresarial
DIFERENTIA CONSULTORES S.L.	Consultoría del mundo veterinario
INCOSA, S.A.	Consultoría e Ingeniería
INTELLIGENCE PARTNER S.L.	Consultoría Informática
INVERSIONES DIEZ GALONES S.L.U.	Consultoría informática, desarrollo de software
INVERCI AMAPOLE S.L.U.	Consultoría informática, desarrollo de software
TECNOSYLVA, S.L.	Desarrollo aplicaciones informáticas/Ingeniería del territorio
PROCONSI, S.L.	Desarrollo de software e integración de sistemas
CANIS LATRANS S.L.	Desarrollo de software y Consultoría informática
RAQTOM S.L.U.	Desarrollo de software y Consultoría informática
HP SOLUTIONS CREATIONS & DEVELOPMENT SERVICES	Desarrollo informático
SMARKIA ENERGY, S.L.	Desarrollo y comercialización de plataforma SaaS de gestión energética SAMARKIA
SETTA ASESORES, S.L.	Estudio y Desarrollo de Proyectos informáticos
ALTRAN	Fabricación , comercialización y creación de software, ordenadores
LABORATORIOS SYVA, S.A.U.	Fabricación de especialidades farmacéuticas para uso veterinario
GH GENHELIX S.A.	Fabricación de productos biosimilares
4D PHARMA LEÓN S.L.U.	Fabricación de productos farmacéuticos
CRYSTAL PHARMA S.A.U.	Fabricación de Productos Farmacéuticos de Base
CLUSTER PARA LA MINERIASOSTEN. Y LOS SERV. ASOC. DE LA PENINS IBERICA	Impulso, Dinamizac .sector minería la ind. Extrac. Materias primas minerales y deriv. Y los recurs. Endógenos
GEOCONSULT ESPAÑA INGENIEROS CONSULTORES S.A.	Ingeniería y consultoría de obras subterráneas
INSTRUMENTACION Y SERVICIOS DE CALIBRACION (ISCAL)	Instrumentación
LSNE-LEON S.L.U.	Investig. y desarr. de procesos Químicos , biolog. farmac. Biotecnol.y farmacéuticos , des. Fabric. Y comerc, prod. Farm.
FUNDACIÓN ICAMCYL	Investigación e innovación en ingeniería, minería y materiales
INSTITUTO BIOMAR, S.A.	Investigación farmacéutica
BIONICE S.L.U.	Investigación y desarrollo de procesos químicos, biológicos, biotecnológicos y farmacéuticos
LABORATORIOS TECNOLÓGICOS DE LEÓN, S.L.	Laboratorio de análisis agroalimentario, medioambiente, calidad y formación
CELLUS GROUP	Manufac, des.e invest. Productos mediciregenerativanales para terapias avanzadas en inmuno-oncología medicina reg.
HP COSTUMER DELIVERY SERVICES	Otros servicios relacionados con las tecnologías de la información
HP FIELD DELIVERY SPAIN S.L.U.	Otros servicios relacionados con las tecnologías de la información
LEÓN RESEARCH S.L.	Outsourcing farmacéutico para el desarrollo de medicamentos y productos sanitarios.
ENTCO FIELD DELIVERY SPAIN S.L.U.	Servicios de consultoría informática
TRESCA INGENIERÍA S.A.	Servicios de ingeniería

Se dispone además de un edificio, gestionado por el propio Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León, destinado a la prestación de servicios generales y espacios de alquiler para pequeñas empresas (33 oficinas y 3 locales).

3.b. Requerimientos de la ampliación del Parque Tecnológico de León

El grado actual de colmatación de las instalaciones del Parque Tecnológico de León, junto con la creciente demanda de suelo destinado a actividades productivas y tecnológicas, acredita la necesidad de promover una ampliación del polígono, acción que contribuirá al impulso y dinamización de León como centro urbano de referencia del Área Funcional de León, y nodo esencial para la estructuración de la Comunidad Autónoma.

La actuación se plantea como una ampliación del Parque existente y, por tanto, obligadamente en continuidad directa con este, permitiendo así compartir servicios e infraestucturas y aprovechar las posibles sinergias derivada de la proximidad y relación de diferentes empresas de base tecnológica. La contigüidad permite asimismo que, con la experiencia acumulada del parque existente, el nuevo desarrollo dé solución a nuevas demandas, o refuerce algunos aspectos de la oferta presente. En este sentido, la ampliación debe proporcionar una oferta de suelo y servicios que complete y diversifique la actual (tamaño de parcelas, intensidades, tipologías, compatibilidad de usos…).

La posición de la ampliación al oeste del Parque Tecnológico actual debe aprovechar asimismo la proximidad a algunas infraestructuras territoriales existentes, potenciando la relación con el cercano Aeropuerto de León (cuestión ya propuesta en las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León), o con la recientemente completada ronda sur de León (LE-30). Esta última incrementará sustancialmente la accesibilidad al Parque Tecnológico tanto a escala local como, sobre todo, autonómica, permitiendo, además de la antigua conexión con la N-630, el fácil enlace con la N-601 (dirección Valladolid) y, a través de la AP-71 con la A-6 (Diagonal Noroeste) que conecta Galicia y Madrid. A ello se unen las actuaciones en curso de mejora e integración de la infraestructura ferroviaria de la ciudad de León.

En relación con las necesidades funcionales, el Parque Tecnológico de León ofrecía en su configuración original algo más de 160.000 m² de suelo de uso industrial (más otros suelos destinados a actividades terciarias), ya mayoritariamente ocupados. Para garantizar una oferta de suelo suficiente y diversificada a medio plazo, capaz de albergar un ámplio rango de empresas de base tecnológica, se han estimado unas necesidades de ampliación de aproximadamente 300.000 m² edificables. Dicha cuantía permitirá dar cabida a medianas empresas, pero también a instalaciones con grandes requerimientos de superficie.

La propuesta de la ampliación habilita, a través de su ordenación y parcelación, una horquilla extensa y diversa de soluciones (grandes industrias aisladas, pequeña industria, centros de investigación, espacios de alquiler…) y con generosas posibilidades de compatibilidad de usos que permitirán integrar actividades productivas y terciarias, comerciales, de oficinas,… que compartan su orientación innovadora y tecnológica.

4. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL ÁMBITO DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

4.a. Condiciones de accesibilidad actual y prevista

El actual Parque Tecnológico de León se localiza al suroeste del núcleo de León, siendo su principal acceso a través de la carretera nacional N-120 (carretera León-Astorga) que discurre por el norte. Desde esta carretera, y mediante una glorieta, recientemente reconfigurada, se produce un desvío hacia el sector por un vial de dos carriles (uno por sentido) hasta la glorieta de acceso al polígono. Un segundo acceso, de menor entidad, resulta posible desde el este, atravesando el núcleo de Armunia y la vía de ferrocarril León-Monforte de Lemos (línea 06-800 León-A Coruña). Este cruce se realiza actualmente mediante paso a nivel con barrera, en un tramo que era utilizado por los trenes que se dirigían al norte de la península (Asturias) pero que con las recientes actuaciones de integración ferroviaria de León ha perdido parte de la intensidad de paso. Dicho paso a nivel, al servicio del actual Parque Tecnológico, deberá, en cumplimiento del apartado 8.3 la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, ser suprimido.

El PTL es accesible, además de mediante vehículo privado, a través del transporte público de la ciudad de León (Autobuses Urbanos de León – ALESA), con una Línea (número 5, Oteruelo-Santo Domingo) que conecta el centro urbano (Gran Vía-de San Marcos) con el polígono. El servicio prestado, que tiene un tiempo de trayecto de alrededor de 15 minutos, resulta sin embargo limitado, funcionando únicamente en días laborables con cinco frecuencias diarias hacia el PTL (horario de mañana, comenzando a las 7:30) y seis de retorno al centro urbano (horario de tarde, con última conexión a las 20:00). En el resto de horario y en fin de semana el recorrido de la línea de autobús termina en el núcleo de Oteruelo, sin conexión directa con el PTL salvo peatonalmente a través de caminos rústicos.

La compleción de la ronda sur de León, la autovía LE-30, y su enlace con la N-601 multiplica las posibilidades actuales de acceso al sector, habilitando la conexión desde el sur mediante una glorieta ya ejecutada. El enlace, previsto ya como una reserva de suelo en el Plan General de Ordenación Urbana de León y definida su conexión en el interior del PTL, no ha sido sin embargo ejecutado.

La ampliación del PTL prevista a través de este Plan Regional permite redefinir este enlace y su ejecución como parte del desarrollo de la nueva área industrial, convirtiendo esta conexión con la LE-30 en el acceso principal al área industrial, mejorando no solo la accesibilidad sino también la articulación de las circulaciones internas y externas, actualmente condicionadas por la concentración de accesos en un único punto. Este nuevo acceso desde el sur permitirá asimismo, una vez ejecutado, liberar de flujos de tráfico a los accesos actuales al Parque Tecnológico existente y, particularmente, el acceso desde el núcleo de Armunia, condicionado por el cruce de la linea ferroviaria León-Monforte de Lemos.

La formalización y condiciones particulares de esta conexión con la LE-30 deberán ser desarrolladas mediante proyecto específico. La extensión de la ampliación hasta el límite del núcleo de Oteruelo posibilita asimismo el acondicionamiento de la entrada desde este, actualmente limitada.

Ilustración 32. Acceso desde la LE-30 a la ampliación del Parque Tecnológico de León, aprovechando la glorieta existente.

Ilustración 33. Esquema de acceso desde la LE-30 a la ampliación del Parque Tecnológico de León

La posibilidad de acceso directo desde la autovía LE-30 ampliará asimismo significativamente las posibilidades del PTL como enclave productivo y polo tecnológico de escala supralocal, multiplicando las conexiones con vías de alta capacidad de escala nacional (N-601, A-VI) y reduciendo la carga de tráficos actualmente soportada por la N-120. A este respecto, la N-120 cuenta en la actualidad (datos 2019) con una IMD en el tramo de Oteruelo de la Valdoncina, cerca del acceso al PTL, de 14.044 vehículos y la LE-30 de 11.749 vehículos día en la glorieta desde la que se produciría el acceso a la ampliación. Estos valores se han mantenido sin grandes cambios durante la última década, si bien sí se aprecia una progresiva reducción de los flujos en la N-120 y un lento incremento en la nueva ronda.

Por otra parte cabe señalar la proximidad del PTL y la ampliación prevista al Aeropuerto de León, situado a unos 7 km al oeste, en la localidad de La Virgen del Camino, núcleo situado sobre la ya referida N-120.

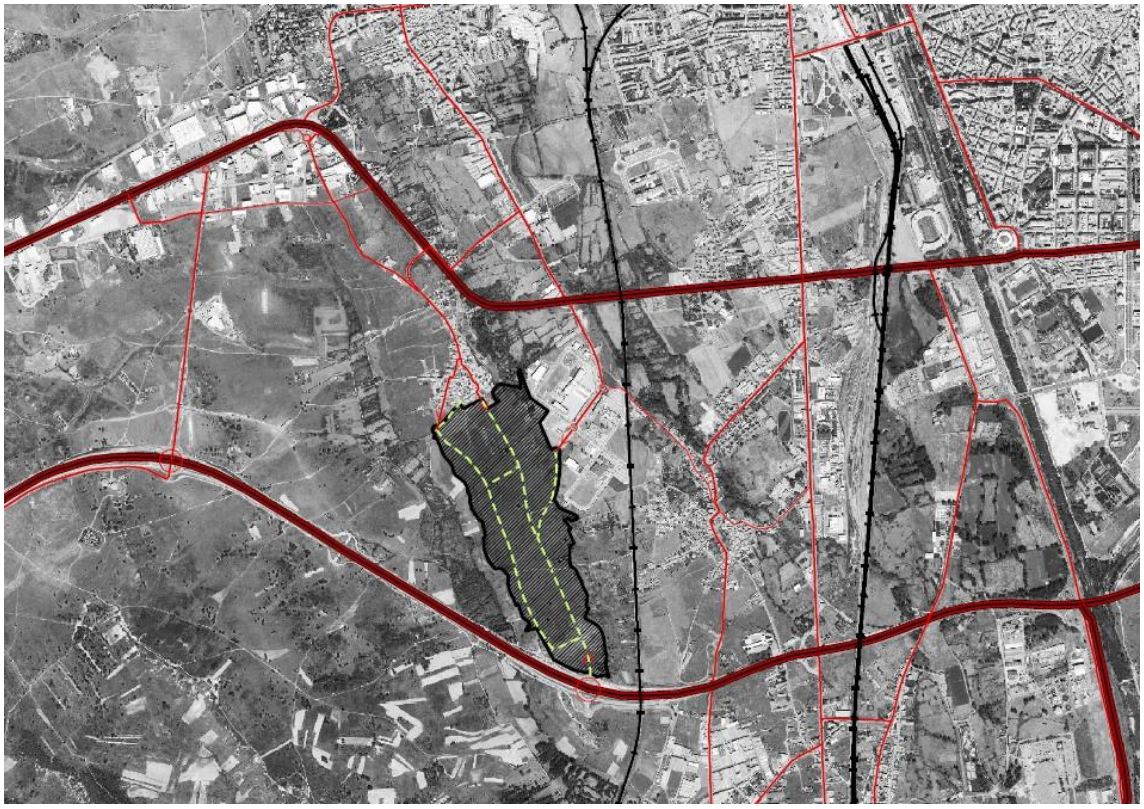

Ilustración 34. Accesibilidad al Parque Tecnológico de León y la ampliación prevista desde la red de carreteras existente

MEMORIA VINCULANTE

1. CONDICIONES DEL PLAN REGIONAL: OBJETO Y OBJETIVOS

1.a. Alcance y oportunidad del Plan Regional

En la actualidad el Parque Tecnológico de León es un enclave empresarial, situado en el municipio de León, al suroeste de la ciudad y al este de Oteruelo de la Valdoncina (N - 120 / Oteruelo de la Valdoncina y Armunia), que cuenta con una importante red de comunicaciones y un acceso sencillo tanto a la autopista de Astorga como a las autovías de Benavente y Burgos.

Si bien es cierto que este Parque Tecnológico no fue originariamente concebido como un recinto para empresas de una disciplina específica, no lo es menos que, habida cuenta del nivel de excelencia de la Universidad de León en áreas tales como ciencias de la salud, veterinaria, biotecnología, tecnologías de la información y comunicación y ciberseguridad, aeroespacial, agroalimentación, energías renovables y medioambiente, se ha constatado una concentración de empresas implantadas en este que desarrollan actividades relacionadas, precisamente, con esos sectores innovadores. Además, y ya desde sus comienzos, el Parque Tecnológico de León ha venido experimentando un crecimiento continuo en el número de empleos creados hasta alcanzar en la actualidad una cifra superior a los 1.400 tras un incremento del 15 por 100 solo en los dos últimos años, además de generar en 2019 un volumen de negocio superior a 105 millones de euros.

De esta manera, a fecha de hoy la superficie ocupada y comprometida en este Parque Tecnológico es superior al 80%, resultando ser ese 20% de superficie disponible insuficiente para poder responder ante futuras expectativas de ubicación de proyectos de grandes dimensiones. Parte de las parcelas vacantes cuentan además con acuerdos ya formales para la futura implantación de empresas, lo que reduce la cuantía de suelo efectivamente disponible en la actualidad en el PTL a en torno al 12 % de su capacidad de acogida inicial. Ante esta situación, la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de León, en un reciente protocolo suscrito (diciembre de 2021), han manifestado la intención común de promover las actuaciones necesarias para favorecer la permanencia de los profesionales formados en su Universidad y, en suma, implementar las condiciones para que las empresas interesadas no se vean obligadas a buscar otras ubicaciones por la falta de disponibilidad de parcelas adecuadas en el Parque Tecnológico de León.

Ambas administraciones consideran la segunda fase del PTL como un elemento esencial para impulsar una serie de sectores generadores de riqueza y alto valor añadido que tiene a León como centro de actividad a nivel nacional y para generar una oferta de suelo urbanizado de calidad que permita responder a la necesidad de implantación de nuevas empresas, promoviendo el desarrollo sostenible de la Comunidad, mediante el equilibrio de los usos lucrativos con las infraestructuras, zonas verdes y equipamientos urbanos, en un entorno productivo cualificado y atractivo.

El artículo 20 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, prevé que los planes y proyectos regionales sean los instrumentos de intervención directa en la Ordenación del Territorio de la Comunidad. El mismo precepto dispone que los Planes Regionales de ámbito territorial tendrán por objeto planificar, entre otras, la ejecución de actuaciones industriales que se consideren de interés para la Comunidad. En virtud de lo anterior, la Consejería de Economía y Hacienda, en aplicación de sus competencias, considera necesario el impulso de un instrumento de ordenación del territorio, bajo la figura del Plan Regional de Ámbito Territorial, a través del cual se puedan abordar de forma coordinada los múltiples actuaciones requeridas para acometer la señalada ampliación del Parque Tecnológico de León, y que incluye, entre otros aspectos: la adecuación del marco urbanístico vigente para habilitar la implantación de la actuación, la definición de la planificación urbanística y en particular las condiciones de ordenación detallada de la nueva área

industrial, el planteamiento de los mecanismos para la obtención del suelo necesario para la ejecución de la actuación, y el establecimiento de criterios para el desarrollo del ámbito (gestión, urbanización…). Mediante Orden EYH/1620/2021, de 21 de diciembre, la Consejería de Economía y Hacienda delegó sus competencias para la elaboración y tramitación del Plan Regional en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (actual Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio), competente para la promoción y dirección de la política en materia de urbanismo así como para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio.

1.b. Interés para la Comunidad

Este Plan Regional de Ámbito Territorial tiene por objeto habilitar, mediante la ampliación del actual Parque Tecnológico de León, promovido hace dos décadas por la administración autonómica, la implantación de actividades económicas de base tecnológica. El PTL, actualmente gestionado por el Instituto para la Competitividad Empresarial, ha mostrado a lo largo de su historia de funcionamiento su capacidad dinamizadora en términos de actividad económica, empleo e innovación no solo a nivel local sino para el conjunto de la comunidad.

En este sentido, el Parque Tecnológico de León constituye un elemento más de una red autonómica de centros destinados a facilitar, potenciar y atraer actividades de I+D+i, que a lo largo de las últimas décadas, y aprovechando la vinculación con universidades y centros de formación superior, se han ido implantando en diferentes capitales provinciales. Es el caso de Parque Científico Tecnológico de la Universidad de Burgos, el Parque Científico de la Universidad de León, el Parque Científico de la Universidad de Salamanca, la Fundación Parque Científico de la Universidad de Valladolid y el Parque Tecnológico de Boecillo.

Estos centros se han mostrado como herramientas eficaces para la potenciación de la actividad innovadora de la comunidad autónoma pero también para la captación de capital económico y, sobre todo, humano, contribuyendo al mantenimiento en Castilla y León de trabajadores de alta cualificación. Colaboran asimismo a impulsar la colaboración universidad-empresa y a atraer recursos e iniciativas generadoras de conocimiento. Dentro de este sistema de Parques Tecnológicos, el actual localizado León, por su pequeña escala en relación a los ubicados, por ejemplo, en Burgos o Boecillo (este, pionero del sistema, ya objeto de varias ampliaciones) se encuentra próximo al límite de su capacidad y requiere, para continuar con su positiva dinámica de atracción de actividad y capital humano, y sinergias con centros de actividad innovadora e investigación del polo leonés (Universidad, Polígono de Villadangos del Páramo…), de una extensión de su capacidad de acogida tanto en términos cuantitativos como cualitativos.

El refuerzo de las actividades productivas y tecnológicas de León, junto con otras intervenciones recientes en la capital leonesa como la integración de la red ferroviaria, el refuerzo de la infraestructura viaria, o la generación de nodos culturales y creativos (Palacio de Congresos, Museo de Arte Contemporáneo, Auditorio…) constituyen herramientas que deben contribuir al reequilibrio territorial, reforzando la ciudad de León como nodo periférico de la red de ciudades de Castilla y León. Abordadas, como se ha señalado, acciones sobre la red de infraestructuras y dotaciones de la capital leonesa, los objetivos de este Plan Regional apuntan a la mejora de otros factores esenciales para consolidar la actividad urbana y fortalecer la posición de León dentro de la red autonómica de ciudades como son la actividad económica, esencial para la consolidación poblacional, a través de un factor clave, reconocido por las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, como es la innovación.

El perfil de actividades productivas del PTL y de su ampliación planificada, se inscriben además en sectores industriales considerados de “alto potencial de crecimiento”, destacados en las líneas de actuación que subraya el II Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2021-2025, instrumento que orienta sus objetivos y directrices de promoción de la política industrial de la

Comunidad y marco de estrategias con el que se desarrolla plenamente alineado este Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León.

2. DETERMINACIONES REGULADORAS

2.a. Determinaciones del Plan Regional

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional de Ámbito Territorial, vinculados a la habilitación de la ampliación del actual Parque Tecnológico de León a través de la delimitación de un nuevo sector de uso predominante industrial, constituyen los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio la definición de las condiciones de ordenación urbanística completa del ámbito (ordenación general y detallada) así como aquellos criterios generales de gestión y urbanización que posibiliten el inicio de los procedimientos de obtención del suelo requeridos para la ejecución de la actuación, que serán objeto de desarrollo posterior a través de documento independiente. Ello comprende las siguientes determinaciones:

- Determinaciones urbanísticas, tanto de ordenación general como detallada, incluyendo:
  - Clasificación del suelo
  - Delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable, definiendo sus condiciones completas de ordenación general
  - Ordenación detallada del nuevo sector de suelo urbanizable, incluyendo la calificación urbanística, definición de cesiones y resto de determinaciones exigidas por la legislación urbanística vigente
- Criterios generales relativos a la gestión y urbanización, para su integración en los posteriores Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

En los siguientes epígrafes se desarrolla con mayor detalle el alcance de las distintas determinaciones que se incluyen en el Plan Regional.

2.b. Ordenación propuesta

El Plan Regional delimita un nuevo sector de suelo urbanizable de uso industrial, estableciendo sus condiciones de ordenación general y detallada completas. Esta ordenación atiende a los principios y objetivos planteados en la memoria, permitiendo la implantación de hasta 285.641,85 m² de nuevo suelo (con 314.215,80 m² de edificabilidad) para su destino a actividades productivas e innovadoras en una disposición que habilita una implantación flexible en cuanto a tipologías e intensidad de usos.

La ampliación del Parque Tecnológico se localiza en una terraza sobreelevada respecto al polígono del Parque actual, en una superficie continua relativamente plana al sur del núcleo de Oteruelo, procurando una conexión directa desde el eje central del PTL que se extiende a través del viario central estructurante del Plan Regional hasta conectar con el nudo de la Autovía LE-30. La comunicación directa entre el PTL actual y su ampliación, premisa básica del Plan Regional, se garantiza por este eje viario central y por otras conexiones de movilidad alternativa, que a su vez posibilitan la mejor comunicación directa con el núcleo urbano.

Sobre la base de la estructura de caminos preexistente se define un nuevo sistema viario interior, en forma de anillo, que permite en sus extremo la conexión con el núcleo de Oteruelo de la Valdoncina y por el sur con el enlace ya ejecutado sobre la LE-30. Esta conexión con la autovía se prolonga por el oeste del nuevo sector hasta conectar con una de las glorietas de acceso al Parque Tecnológico actual, dando de este modo continuidad a la ordenación además de mejorar los mecanismos de acceso y circulación de la actual área industrial. En este sentido, la ordenación completa la conexión prevista ya por el PGOU de León entre la LE-30 y la N-120, que se produce desde el interior del área productiva, sirviendo además de eje estructurante de la propuesta.

Ilustración 35. Imagen del eje central del PTL y puerta de enlace con la ampliación

La ordenación en anillo con puntuales conexiones transversales posibilita la división de la zona industrial en varias áreas de ordenación que se plantea puedan destinarse a actividades de diferente escala. El eje central puede de este modo reservarse para industrial de grandes necesidades de superficie y edificabilidad, destinando las áreas de borde para industrias de menor escala, con un parcelario más fragmentado. Se combinan de este modo diferentes rangos de actividad, adecuándose a ellos tanto la ordenación parcelaria como la estructura de acceso y movilidad interna.

Los ejes longitudinales norte-sur de viario interior se plantean sobre la estructura de caminos actual, rectificando la geometría para los requerimientos de sección y trazado de los usos industriales, estructurando unas manzanas regulares, bien adaptadas en la retícula a los condicionantes topográficos del lugar y que permiten una división parcelaria flexible, con diferentes tamaños –por superficies y tipologías-. En los enclaves del ámbito de geometría o condiciones preexistentes más singulares se sitúan algunas parcelas calificadas con usos dotacionales, de equipamientos, públicos y privados, o de servicios urbanos.

Las posibilidades de instalación de actividades, con una gama amplia de compatibilidades, acorde a las necesidades y requerimientos cambiantes de los sectores productivos más dinámicos –tecnológicas, investigación, consultoras…-, se facilitarán desde la regulación normativa, que el Plan Regional instrumenta matizadamente mediante unas ordenanzas de edificación y usos específicas. Para la definición de estas se han tomado como referencia las ordenanzas de edificación ya establecidas tanto por el Plan General de Ordenación Urbana de León como por el Plan Parcial que estableció la ordenación del actual Parque Tecnológico de León. Con el objeto de facilitar la lectura coordinada de los diferentes instrumentos vigentes, las ordenanzas de este Plan Regional utilizan la estructura y definiciones del instrumento de planificación general (usos, categorías, mecanismos de cómputo…), matizando las condiciones tipológicas y formales específicas aplicables a dichos usos y actividades (alturas, retranqueos, materiales…) y tomando como referencia aquellas aplicables en el polígono actual para procurar la integración coherente entre el PTL y su ampliación. Para lograr una mayor flexibilidad en la implantación de actividades, se plantean además dos variantes de ordenanza industrial que posibilitan atender a actividades con demandas de superficie e intensidad edificatoria diferenciadas.

Se propone asimismo una ordenanza vinculada a usos terciarios con capacidad de acogida de actividades no productivas vinculadas a la funcionalidad del área industrial tales como oficinas, centros direccionales y de gestión…

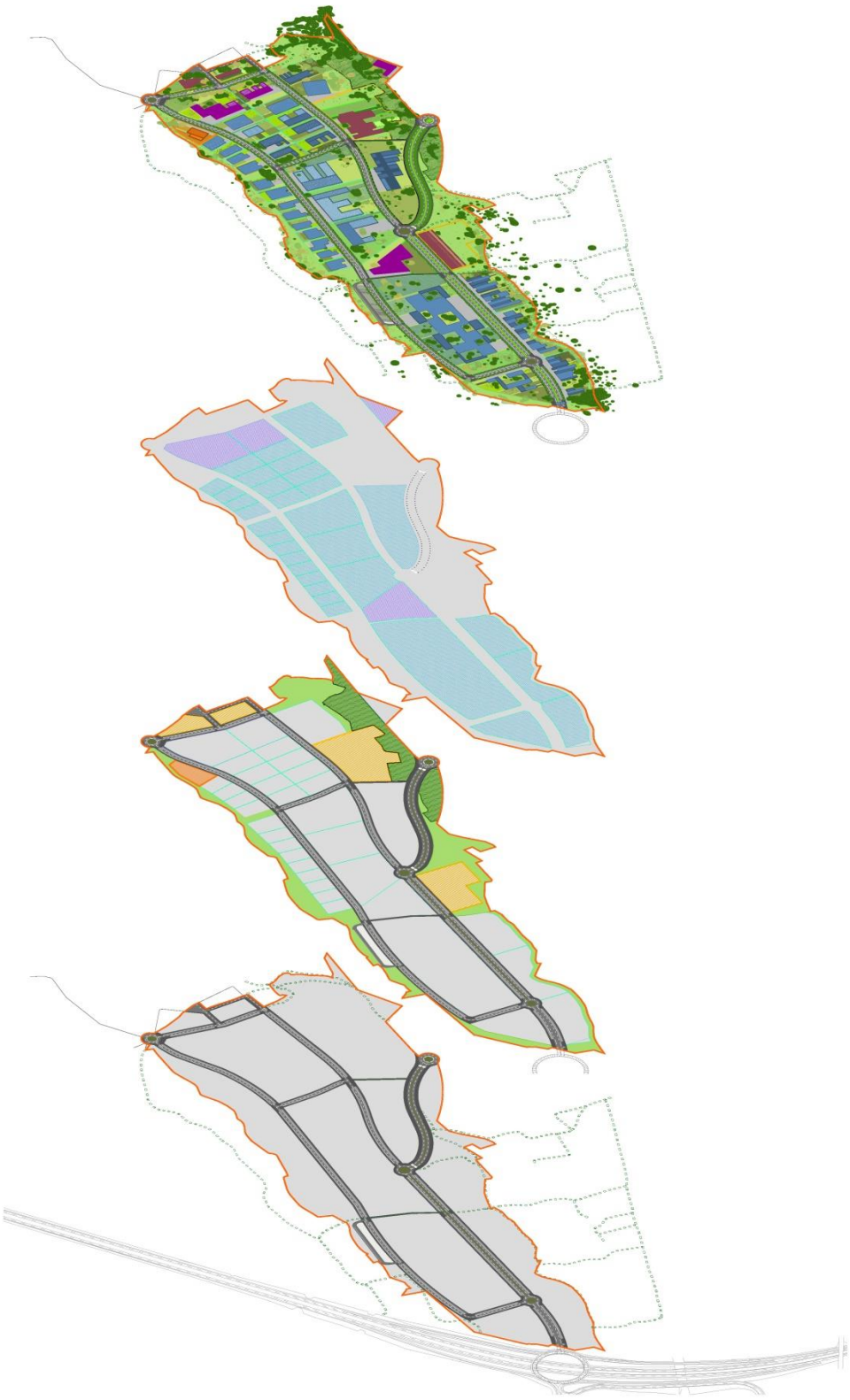

Ilustración 36. Esquemas de la ordenación propuesta

En la ordenación se integra una generosa reserva para dotaciones, principalmente de carácter público pero con posibilidades también de localización de actividades privadas mediante el destino en la ordenación de parcelas para usos terciarios compatibles con equipamientos. La red de espacios libres cobra importancia al servir como elementos de transición tanto con el entorno natural (vega del arroyo de Fontanillas) como con los tejidos ya consolidados del núcleo de Oteruelo y del propio PTL. En relación con este último, se reserva una amplia superficie de espacios libres en el extremo noreste que permite la adecuada inserción dentro de la ordenación de la cornisa existente y resolver la diferencia de cota entre el actual PTL y la ampliación. También en reservas dotacionales, de espacios libres públicos o integradas en zonas no ocupadas por la edificación de parcelas dotacionales, se sitúan los ámbitos arqueológicos identificados, asegurándose de este modo su salvaguarda pero también su vinculación a espacios de carácter público. Las condiciones de ordenación de estas dotaciones se definirán remitiendo a las condiciones generales establecidas por el instrumento de planificación general de León, con puntuales precisiones orientadas a adecuar su régimen a las demandas y objetivos del Parque Tecnológico de León.

Ilustración 37. Modelización de la ordenación propuesta

El borde este del sector concentra la mayoría de dotaciones públicas, tanto de espacios libres como de equipamientos, ocupando los espacios de mayor accesibilidad pero también de mayor visibilidad, abordando a través de su diseño una función de atenuación de la posible afección visual de la intervención a través, por ejemplo, del refuerzo del arbolado existente.

En la zona más próxima al núcleo de Oteruelo se incluyen dos parcelas como reserva de dotación pública, al servicio de la localidad, que contribuya a una transición adecuada, integrada en el sistema de

zonas verdes, con el asentamiento residencial. Las secciones indicativas muestran como se puede producir la integración de los diferentes usos en la sección transversal, concentrando las actividades productivas en la zona central y reservando el perimetro, zonas más expuestas, a actividades e intervenciones que permitan una adecuada transición con las preexistencias del entorno. Se genera así una orla perimetral de espacios libres públicos, que enlazan con el sistema de espacios libres planificado para el entorno de Oteruelo, articulando una zona de amortiguamiento en la ladera este, entre el actual PTL y el nuevo desarrollo, que garantice la integración paisajística. La corona de zonas verdes, vinculada también a los equipamientos públicos de cesión, permitirá rearticular los caminos y sendas –movilidad blanda-, a modo de parque periurbano, mirador desde la cornisa, que, a la vez por su condición arbolada –integrando la preexistente que se protege así, con las zonas revegetadas-, servirá como cordón de atenuación paisajística, visual y ambiental, de la implantación.

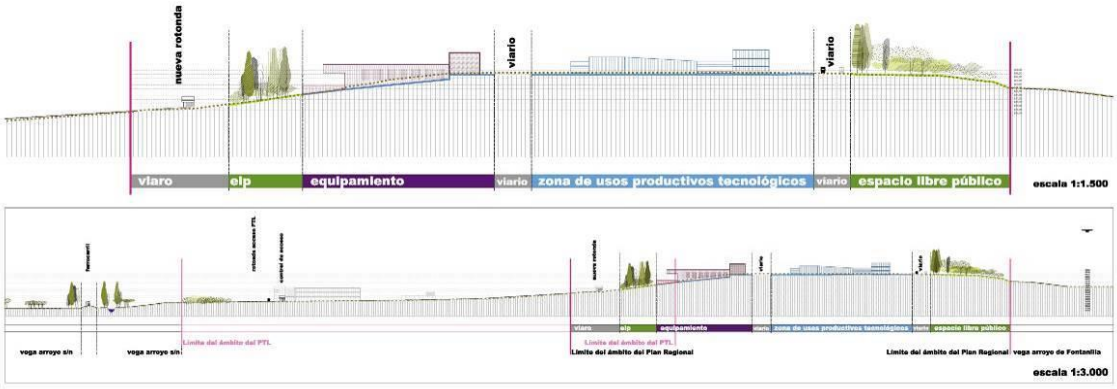

Ilustración 38. Secciones transversales indicativas de la ordenación y su implantación territorial

2.c. Determinaciones urbanísticas

2.c.i. Determinaciones de ordenación general

.2.c.i.1 Clasificación del Suelo

El Plan Regional define la clasificación del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos dentro de su ámbito, clasificando estos como suelo urbanizable. Dicha determinación supone mantener la clasificación de suelo actualmente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de León dentro de los ámbitos correspondientes a los sectores ULD 18-03 y ULD 18-04, actualmente ya suelos urbanizables, y del SPA 18-01, este último sector urbanizable asumido que ya habría alcanzado la condición de suelo urbano al haber completado su desarrollo.

El Plan Regional sí establece la reclasificación de suelo, desde diferentes categorías de suelo rústico a suelo urbanizable, de los terrenos comprendidos entre la autovía LE-30 y el actual Parque Tecnológico de León, en continuidad con este.

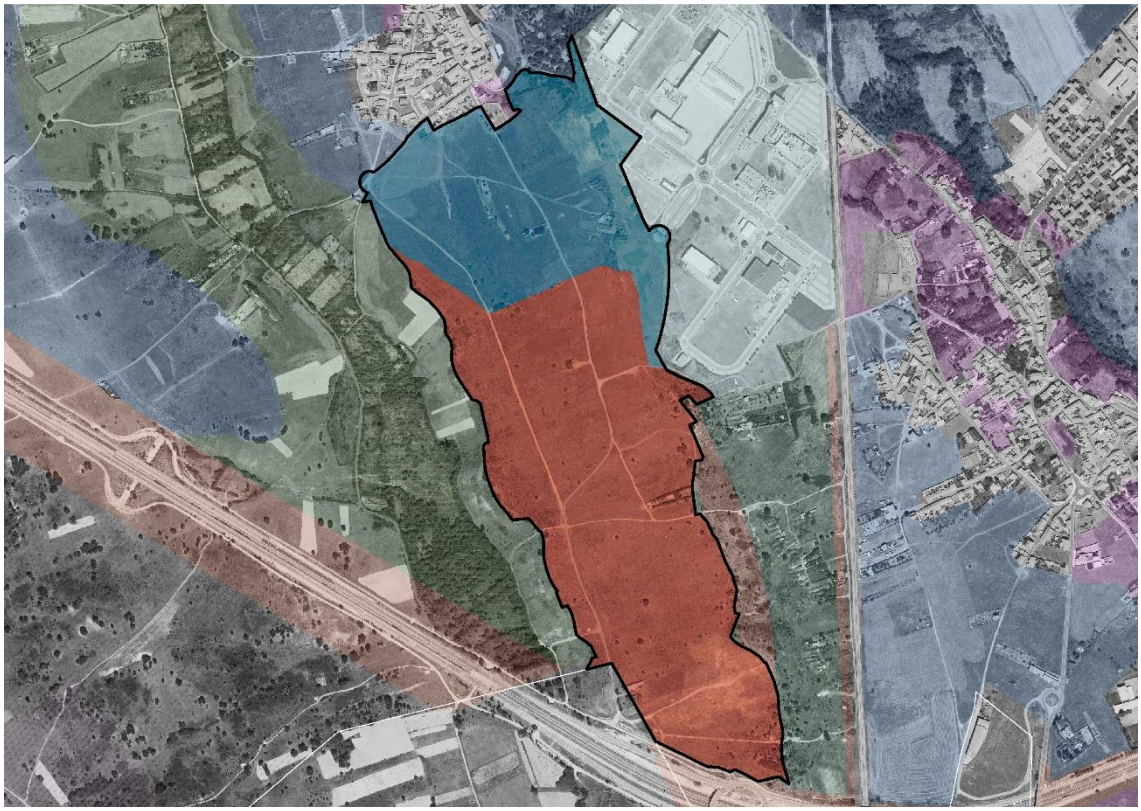

Ilustración 39. Modificaciones en la clasificación del suelo. En azul, terrenos que mantienen la condición de suelo urbanizable; en rojo, terrenos para los que el Plan Regional propone el cambio de clasificación de rústico a urbanizable

Los nuevos suelos urbanizables clasificados por el Plan Regional satisfacen las condiciones requeridas por el artículo 27 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incluyendo la continuidad con suelo urbano, si bien dicho requisito es excusable en tanto el sector propuesto se destina a uso predominante industrial (art. 27.2.b.1) definido por un instrumento de ordenación del territorio (art. 27.2.b.4).

En relación a la justificación de la clasificación como respuesta a demandas de suelo para usos productivos, en el apartado correspondiente a la acreditación del interés público de la intervención se ha definido el encuadre de la actuación en una estrategia de interés autonómico para la mejora de la capacidad de acogida de actividades productivas con base tecnológica y su respuesta a una demanda no satisfecha derivada de la práctica colmatación del actual Parque Tecnológico de León, del que la actuación amparada por este Plan Regional constituye una ampliación.

La aprobación del Plan Regional supone la clasificación de 523.693 m² de suelo urbanizable industrial, de los cuales 185.142 m² corresponden a suelos que ya tenían tal condición en el Plan General de Ordenación Urbana de León vigente (a los que se mantiene su clasificación pero modificando las condiciones del sector al que se adscriben). El resto de terrenos, con una superficie de 338.551 m², se encuentran clasificados por el PGOU de León en diferentes categorías de suelo rústico, modificándose mediante este Plan Regional su clasificación de suelo. El siguiente cuadro sintetiza los cambios de clasificación de suelo establecidos por este Plan Regional.

CATEGORIA DE SUELO ACTUAL	SUPERFICIE	CLASIFICACION PROPUESTA	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN MODIFICADA
Suelo Urbanizable	144.545 m²	Suelo Urbanizable	523.693 m²	0 m²
Suelo Urbanizable (PTL)	40.597 m²			0 m²
Suelo Rústico	338.551 m²			338.551 m²
	523.693 m²		523.693 m²	338.551m²

.2.c.i.2 Sistemas Generales

No se considera necesaria la definición de nuevas dotaciones con carácter de sistema general dentro del ámbito de actuación del Plan Regional, pudiendo resolverse las demandas de viario (conexión con la LE-30 y el PTL), espacios libres y equipamientos a través de las obligatorias reservas de sistema local exigidas por la legislación vigente.

Los sistemas generales, de reserva de viario y de espacios libres, actualmente delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana, son modificados y/o suprimidos por el Plan Regional, justificándose su innecesariedad en el marco de la nueva ordenación propuesta, y en particular debido a la reconsideración de las conexiones y accesos con las vías de transporte rodado estructurantes y el cambio de uso respecto a los desarrollos previstos por el instrumento de planificación general vigente. En particular, la modificación de los sistemas generales actualmente definidos por el Plan General de Ordenación Urbana afecta a los siguientes elementos:

- SG-RV, vinculado a la conexión de la autovía LE-30 con la nacional N-120 que discurre por terrenos rústicos y por el sector SPA-18-01 (actual PTL), suprimiéndose la condición de Sistema General en el ámbito del Plan Regional.
- SG-EL, localizado en el borde oeste del sector SPA-18-01 (actual PTL), que es integrado dentro de los terrenos reordenados por el Plan Regional.
- SG-EL internos del sector ULD 18-04, que son suprimidos al ser integrados los terrenos dentro de la propuesta de ordenación del Plan Regional.
- SG-RV internos del sector ULD 18-04, que son suprimidos al ser integrados los terrenos dentro de la propuesta de ordenación del Plan Regional.
- SG-EL internos del sector ULD 18-03, cuya delimitación es modificada, eliminándose la condición de sistema general de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Regional.

Las modificaciones propuestas suponen la supresión de las siguientes cuantías de Sistemas Generales en relación con los originalmente definidos por el Plan General de Ordenación Urbana de León:

TIPO	SISTEMA GENERAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE TOTAL m²
Viario	SG-RV	SPA-18-01	17.983	44.399
	SG-RV	Suelo Rústico	26.253	
	SG-RV	ULD 18-04	162,51	
Espacio Libre Público	SG-EL	SPA-18-01	8.100	45.664
	SG-EL	ULD 18-04	37.132	
	SG-EL	ULD 18-03	432	

La supresión de 45.664 m² de Sistema General de Espacios Libres Públicos supone una modificación del estándar por habitante de dicho tipo de dotaciones previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de León, garantizando en todo caso el Plan Regional el cumplimiento de los valores mínimos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 83.2 (5 metros cuadrados por habitante). En particular, el PGOU de León preveía en su ordenación una cuantía de 2.358.800,96 m², lo que suponía una ratio de 9,83 m² (Epígrafe 2.3 de la Memoria Vinculante) de Espacio Libre Público por habitante. La supresión de las dotaciones previstas en este Plan Regional supone una reducción de estos sistemas generales a 2.313.136,96 m², y una ratio de 9,63 m²/habitante, por encima del estándar legal.

El vial de conexión entre la carretera LE-30 y el Parque Tecnológico de León, que articula la ordenación de la ampliación del PTL y la conexión entre ambos ámbitos industriales tiene, por su entidad, la condición de "viario estructurante", definiendose tal condición con carácter de determinación de ordenación general potestativa. No se considera necesaria, no obstante, su categorización como sistema general viario en tanto para la obtención y gestión de los terrenos no resultan precisas operaciones adicionales a las ya previstas para el desarrollo conjunto del sector.

.2.c.i.3 Delimitación de nuevo sector de suelo urbanizable

Sobre los terrenos clasificados por el Plan Regional como suelo urbanizable se delimita un único sector, "SUR-Ampliación PTL", de uso predominante industrial, para el que se establecen las determinaciones de ordenación general completas de acuerdo a las exigencias del artículo 86 del RUCyL. Se establece por ello, además de la delimitación y uso predominante, la edificabilidad máxima, índice de variedad de uso y otras determinaciones de ordenación general potestativas (viales estructurantes).

La densidad máxima fijada para el sector garantiza el cumplimiento de lo definido en el artículo 86 bis del RUCyL, en el que se establece para ámbitos de suelo urbanizable en núcleos de población con más de 20.000 habitantes y Plan General de Ordenación Urbana una densidad máxima de 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

En relación con el índice de variedad de uso, el 10% de la edificabilidad del sector SUR-Ampliación PTL que deberá destinarse reglamentariamente a usos compatibles con el predominante podrá ser satisfecho a través de la compatibilidad de uso habilitada por las ordenanzas de aplicación. No se requiere, por el uso predominante industrial del sector, la reserva de un porcentaje mínimo de la edificabilidad con destino a tipologías diferentes de la predominante (Índice de Variedad Tipológica) ni a vivienda pública.

El siguiente cuadro resume los principales parámetros de referencia del sector:

Superficie	523.693 m²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,60 m²/m²
Edificabilidad máxima absoluta	314.215,80 m²
Índice de variedad de uso	10 %

Por otra parte, en tanto el presente Plan Regional incluye asimismo la ordenación detallada completa del sector, no se considera necesario fijar un plazo máximo para fijar su establecimiento, manteniendo como condición de ordenación la referencia genérica a los máximos referidos en la legislación urbanística.

La definición de este nuevo sector de suelo urbanizable implica la supresión y/o redelimitación de otros sectores ya delimitados por el Plan General de Ordenación Urbana de León. En particular, se suprime el sector ULD 18-04, cuyos terrenos pasan de modo íntegro a incorporarse al nuevo sector "SUR_Ampliación PTL". Por otra parte, algunos terrenos actualmente incluidos en los sectores SPA-18-

01 (actual PTL, con condiciones fácticas de suelo urbano) y ULD 18-03 son integrados también en el nuevo sector "SUR_Ampliación PTL", quedando como consecuencia de ello redelimitados, reduciéndose su superficie.

.2.c.i.4 Delimitación de terrenos objeto de expropiación.

La actuación de ampliación del Parque Tecnológico de León supone la ocupación de terrenos de titularidad privada, con un régimen actual de propiedad fragmentado. Acreditado el interés público de la actuación por parte del Plan Regional, se procederá al inicio del procedimiento expropiatorio de los terrenos de titularidad privada de acuerdo con lo previsto en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

Con posterioridad, y una vez abordado el procedimiento expropiatorio, se acometerán los procedimientos de gestión urbanística, elaborándose un Proyecto de Actuación que incorporará las condiciones completas de gestión y reparcelación requeridas por la legislación vigente, actuando como urbanizador el beneficiario de la expropiación.

Este Plan Regional incluye entre sus determinaciones la definición del sistema de actuación a través del cual se desarrollará el sector (concierto), definición del agente urbanizador (beneficiario de la expropiación) y algunos criterios adicionales de gestión y urbanización, remitiendo para su definición completa a ulteriores proyectos específicos.

La aprobación del Plan Regional supondrá, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Plan a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres, avalando el inicio del procedimiento de expropiación.

2.c.ii. Determinaciones de ordenación detallada

.2.c.ii.1 Encuadre general

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completas del nuevo sector de suelo urbanizable, delimitado por el instrumento de ordenación del territorio, con el alcance previsto en el artículo 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiendo a tal efecto:

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas legales.
- Determinación del aprovechamiento medio, de acuerdo con los criterios del artículo 107 del RUCyL.
- Delimitación de unidades de actuación.
- Identificación de usos fuera de ordenación.
- Establecimiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

.2.c.ii.2 Calificación urbanística

El Plan Regional establece las condiciones de uso, intensidad edificatoria, régimen de compatibilidades, volumetría (altura, volumen, fondo, retranqueos…), tipología, etc. a través de la asignación a cada una de las parcelas o zonas de calificación previstas en el ámbito del instrumento de ordenación del territorio de una o varias ordenanzas de edificación. Dichas ordenanzas están orientadas a habilitar la implantación de actividades de carácter productivo, con una amplia flexibilidad y compatibilidad para la incorporación de actividades terciarias, comerciales y de oficinas.

El Plan Parcial del Parque Tecnológico de León aprobado el 13 de noviembre de 2002, sobre el cual el Plan Regional propone una ampliación, definía básicamente dos ordenanzas industriales (puntualmente modificadas en 2005), que remitían parcialmente a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León.

- Ordenanza de edificación Industrial-Tecnológica, con una alta compatibilidad con actividades industriales, dotacionales, oficinas…, pero limitando la implantación de "gran industria", y una intensidad de edificación de 0,8 m²/m². Es la ordenanza de uso general en el PTL actual.
- Ordenanza de edificación Industrial-Servicios, también con una elevada compatibilidad de usos y limitación de la gran industria, aunque mayores posibilidades volumétricas y edificatorias (altura, edificabilidad…). Su aplicación se restringía exclusivamente a dos parcelas.

Si bien estas ordenanzas han servido para el desarrollo del actual Parque Tecnológico de León, precisan de su revisión para su adecuación no solo a las nuevas necesidades de implantación de actividades productivas sino también al actual marco legal (urbanístico, de edificación, de prevención de incendios…). A este respecto, el vigente Plan General de Ordenación Urbana establece un marco diferente para las actividades industriales, que diferencia[7]:

- Gran Industria, vinculada a la implantación de industrias en edificación aislada sobre parcelas de gran tamaño (más de 10.000 m² y frente mínimo 100 m).
- Pequeña industria, artesanía y talleres, vinculada a implantaciones industriales alineadas a vial, en parcelas de tamaño pequeño-medio (500-10.000 m²) y baja altura (8 metros), pero una elevada compatibilidad funcional.
- Almacenes, en situación aislada o alineada a vial, con unas condiciones similares a la "pequeña industria" aunque mayores intensidades edificatorias.
- Industria escaparate, en situación aislada o alineada a vial, que excluye aquellas actividades productivas con mayores niveles de ruido, vibraciones o conflictos de compatibilidad con otros usos, permitiendo en sentido contrario una elevada posibilidad de implantación de usos no estrictamente productivos.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de León opera asimismo con una estructura de usos elementales diferente a la utilizada en el actual PTL (en algunos puntos imprecisa), lo que genera puntuales conflictos de interpretación. El Plan Regional, tomando como referencia los citados marcos normativos y su régimen y definición de usos, establece su propia definición de ordenanzas para la calificación urbanística de las nuevas parcelas resultantes del instrumento de ordenación del territorio.

Se parte para ello del marco general de usos elementales y parámetros generales de edificación establecidos por el instrumento de planificación general, definiéndose a partir de ellos unas nuevas ordenanzas de edificación que tengan en consideración los distintos tipos de actividades de posible implantación en el sector y sus demandas.

A este respecto, se diferencian dos tipos de ordenanzas de uso predominante industrial, una de ellas destinada fundamentalmente a industrias con gran demanda de superficie, y la segunda con un alto grado de flexibilidad en cuanto a tamaños y ocupaciones de parcela. Se define adicionalmente una ordenanza orientada a la implantación de servicios terciarios asociados a las actividades industriales que habilite la implantación de oficinas, centros de gestión…

Para el caso de las dotaciones urbanísticas y espacios de cesión (viarios, espacios libres públicos, equipamientos) el Plan Regional remite de manera directa a las condiciones que para dichas dotaciones (Sistemas, en la terminología del Plan General de Ordenación Urbana de León) establece el instrumento de planificación general vigente, insertándose no obstante su definición en el cuerpo normativo del instrumento de ordenación del territorio.

[7] La definición vigente de las ordenanzas industriales del PGOU procede de la Modificación del PGOU de León 1/2008, aprobada mediante acuerdo de Pleno Municipal de 4 de diciembre de 2008, con expediente número 173/2008.

El Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León establece por tanto su ordenación detallada a partir de las siguientes **ordenanzas**:

- Industrial PTL (I-PTL)
- Industrial PTL Gran Industria (I-PTL-GI)
- Terciario PTL (T-PTL)
- Equipamiento PTL (EQ PTL)
- Servicios Urbanos PTL (SU-PTL)
- Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (ELP-PTL)
- Viario Público

El siguiente cuadro sintetiza los principales parámetros de la ordenación detallada establecida por el Plan Regional.

AMBITO	ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²
MANZANA 01-B	Industrial PTL	Industrial	34.372,02	41.246,42
MANZANA 02	Industrial PTL Gran Industria	Industrial	46.429,41	37.143,53
MANZANA 03	Industrial PTL Gran Industria	Industrial	54.121,85	43.297,48
MANZANA 04	Industrial PTL	Industrial	11.411,34	13.693,61
MANZANA 05	Industrial PTL	Industrial	33.690,61	40.428,73
MANZANA 06	Industrial PTL	Industrial	9.562,34	11.474,81
MANZANA 07	Industrial PTL	Industrial	21.597,89	25.917,47
MANZANA 08	Industrial PTL	Industrial	13.791,58	16.549,90
MANZANA 09	Industrial PTL	Industrial	22.123,42	26.548,10
TOTAL USO INDUSTRIAL			**247.100,46**	**256.300,05**
MANZANA 01-A	Terciario PTL	Terciario	22.123,42	33.185,13
MANZANA 10	Terciario PTL	Terciario	12.814,03	19.221,05
MANZANA 11	Terciario PTL	Terciario	3.603,94	5.509,58
TOTAL USO TERCIARIO			**38.541,39**	**57.915,76**
TOTAL USOS LUCRATIVOS			**285.641,85**	**314.215,80**
SL-ELP 1	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	13.734,95	-
SL-ELP 2	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	18.719,46	-
SL-ELP 3	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	7.767,41	-
SL-ELP 4	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	4.719,91	-
SL-ELP 5	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	25.540,91	-
SL-ELP (EXISTENTE)	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	27.039,08	
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			**97.521,72**	**-**
SL-EQ 1	Equipamiento PTL	Dotacional	21.481,05	-
SL-EQ 2	Equipamiento PTL	Dotacional	14.050,00	-
SL-EQ 3	Equipamiento PTL	Dotacional	4.441,73	
SL-EQ 4	Equipamiento PTL	Dotacional	4.040,29	-
SL-SU	Servicios Urbanos PTL	Servicios Urbanos	4.077,75	
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			**48.090,82**	
VIARIO PÚBLICO	Viario Público	Viario Público	92.438,61	
TOTAL VIARIO PÚBLICO			**92.438,61**	
TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS			**238.051,15**	

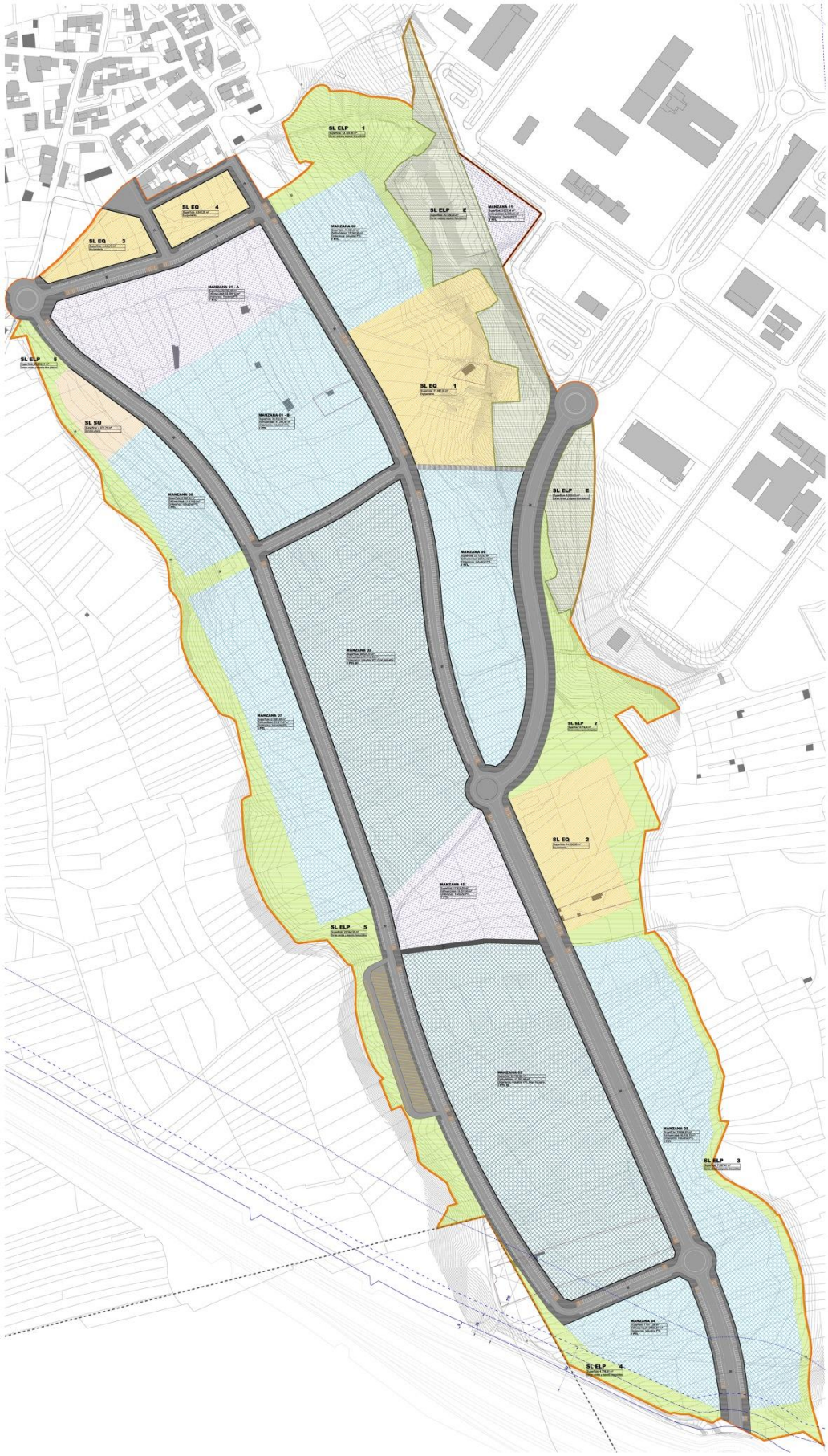

Ilustración 40. Ordenación detallada propuesta para la ampliación del Parque Tecnológico de León

.2.c.ii.3 Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos

Dentro de las condiciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Regional, se definen y localizan las reservas de espacios libres públicos, equipamientos y viario público requeridos para garantizar la funcionalidad del nuevo sector, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas exigidas por el marco legal vigente en materia de urbanismo. En particular, las reservas establecidas satisfacen el estandar mínimo de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (o 10 por ciento de la superficie del sector) para su destino a espacios libres públicos; y de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (o 5 por ciento de la superficie del sector) para equipamientos públicos. Atendiendo a lo anterior, el nuevo sector cuenta, de acuerdo con la propuesta de ordenación, con 70.482,64 m² de nuevos espacios libres (27.039,08 m² de espacios libres tienen consideración de existentes) y 48.090,82 m² de nuevos equipamientos públicos. El siguiente cuadro sintetiza la justificación del cumplimiento de los estandares legales.

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEGAL	SUPERFICIE MÍNIMA	SUPERFICIE ORDENACIÓN	ESTÁNDAR ORDENACIÓN
Espacios Libres Públicos	20 m²/100 m² edif.	62.843,16	70.482,64	22,43 m²/100 m² edif.
Equipamientos públicos	15 m²/100 m² edif.	47.132,37	48.090,82	15,30 m²/100 m² edif.

Ilustración 41. Localización de cesiones dotacionales en el ámbito del Plan Regional

Asimismo, en el sistema viario se establece una reserva de plazas de aparcamiento que garantiza el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 104 del RUCyL, con las excepcionalidades establecidas para sectores de uso predominante no residencial. A este respecto, y teniendo en consideración el uso industrial del ámbito, se establece una equivalencia entre plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios destinados a circulación, maniobra y aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías.

De acuerdo con el estándar legal establecido en el artículo 104 del RUCyL, en suelo urbanizable es preciso reservar espacio para dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público. Ello supone la previsión de 3.143 plazas de aparcamiento en viario público, más el equivalente en parcelas privadas. En relación con esta última condición, las ordenanzas aplicadas en el ámbito de la ampliación del PTL exigen una reserva de espacio para al menos 1 plaza por cada 100 m² construidos, lo que garantizaría el cumplimiento del número de plazas de uso no público.

En relación con las plazas de uso público, se han previsto en el viario un total de 1.853 plazas para vehículos automóviles, así como 50 plazas adicionales destinadas a vehículos de transporte de mercancías. Estas plazas para vehículos de transporte de mercancías pueden, de acuerdo con el RUCyL, ser ponderadas, considerándose que una plaza de aparcamiento para este tipo de vehículos equivale a 10 plazas ordinarias. Adicionalmente, se establece a través de la ordenación que las parcelas de equipamiento público destinen a aparcamiento también una plaza por cada 100 m² edificables, equivalente a lo previsto en parcelas privadas, y que deberá ser destinado también a aparcamiento de uso público. Por tanto:

TIPO DE APARCAMIENTO	NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	PLAZAS PONDERADAS
Plazas ordinarias en viario público	1.853	1.853
Plazas de vehiculos para transporte de mercancías	50	500
Plazas en Equipamientos públicos	1 plaza * 2,00 m²/m² * 48.090,82 m²/100 m²	962
		3.315

En cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, el Plan Regional prevé el destino de una de cada cuarenta plazas de aparcamiento en viario público a personas con movilidad reducida. Se disponen por tanto al menos 70 plazas adaptadas.

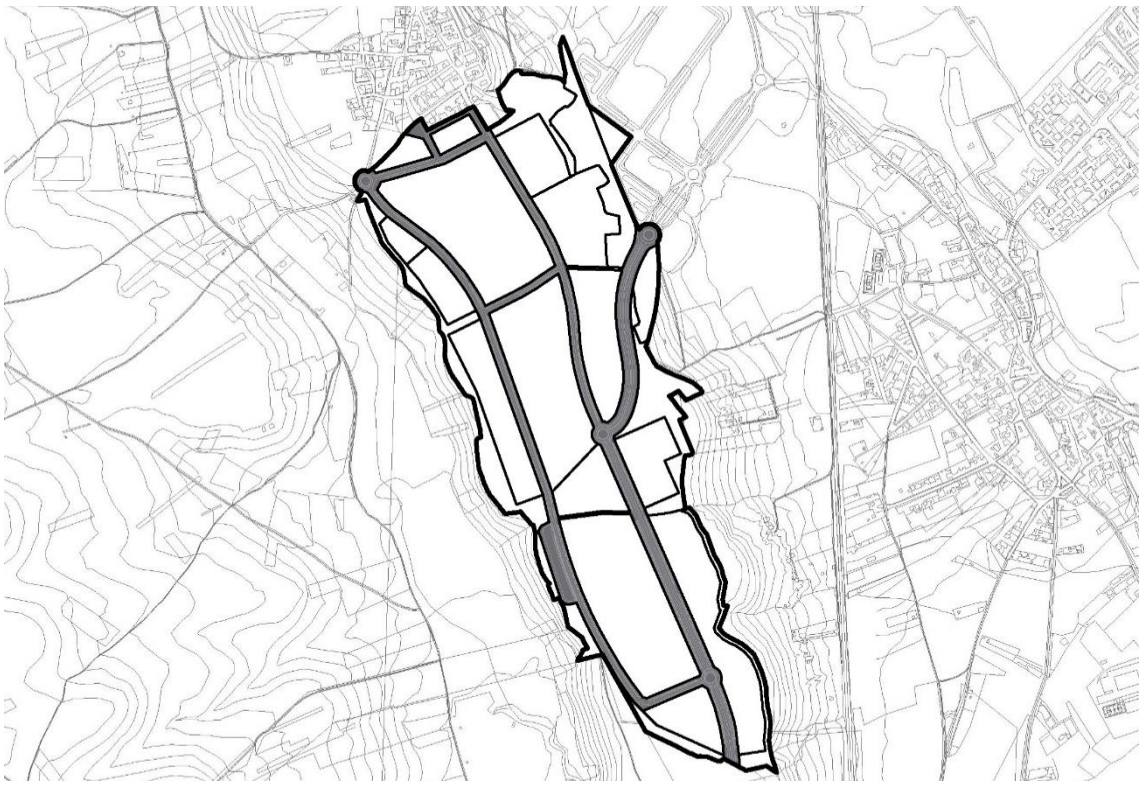

Ilustración 42. Sistema viario propuesto en el ámbito del Plan Regional

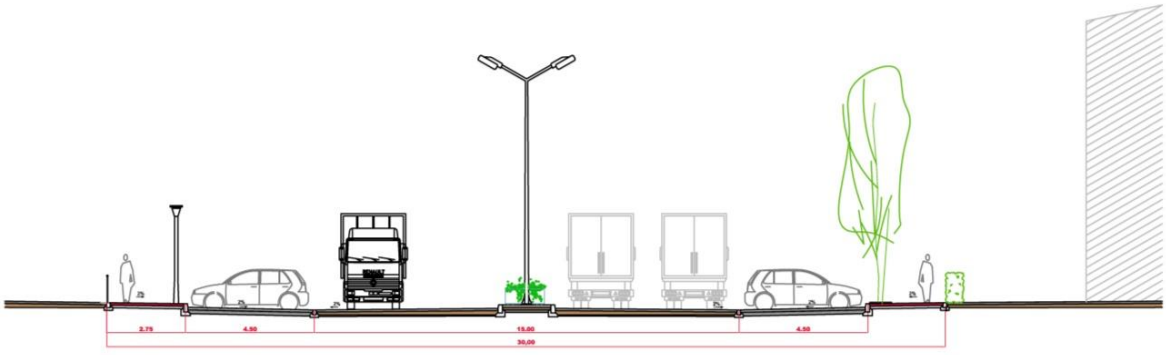

Ilustración 43. Sección tipo de viario estructurante

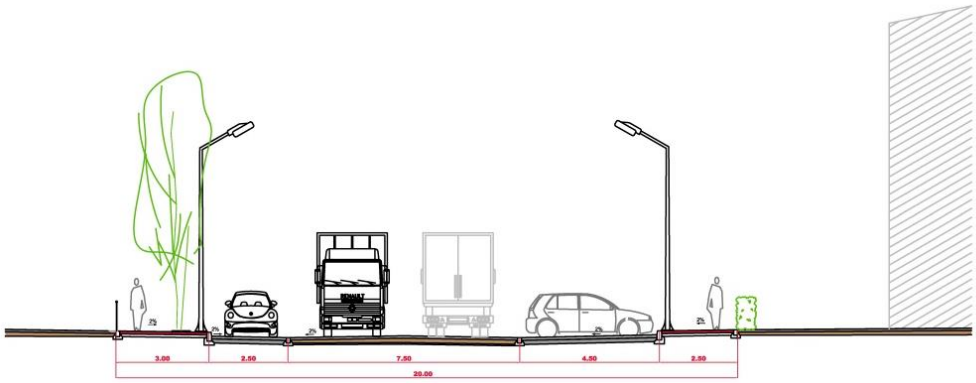

Ilustración 44. Sección tipo de viario de distribución

.2.c.ii.4 Determinación del aprovechamiento medio

El Plan Regional incorpora la evaluación del aprovechamiento medio del nuevo sector, calculado de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 107 del RUCyL. A tales efectos, se considera, en tanto sector de uso predominante industrial, como uso predominante aquella tipología de implantación de actividades productivas cuatitativamente más presente en la ordenación (edificabilidad asignada). Atendiendo a lo anterior, constituye el uso predominante el Industrial PTL (I-PTL), al que se asigna el coeficiente unidad. En coherencia con los criterios aplicados para el desarrollo del actual PTL, el resto de usos compatibles en el sector no son objeto de ponderación, asignándoles asimismo el coeficiente unidad.

Por otra parte, a efectos de cuantificación de la superficie del sector, se excluyen del cómputo aquellas dotaciones existentes ya adscritas a su uso y para las que no se plantean cambios en la ordenación. Dicha condición resulta parcialmente aplicable a los terrenos incorporados al ámbito del Plan Regional que ya fueron ordenados en el marco del desarrollo del Parque Tecnológico de León (dotaciones del límite oeste del PTL), para las que se mantiene su condición dotacional pública (espacios libres públicos) no siendo objeto de cómputo a efectos de aprovechamiento ni del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones dotacionales.

Aplicando los criterios anteriores, se establece el siguiente cálculo del aprovechamiento medio:

USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO
Industrial PTL	175.859,04	1	175.859,04
Industrial PTL Gran Industria	80.441,01	1	80.441,01
Terciario PTL	57.915,76	1	57.915,76
			314.215,80 m²

SUPERFICIE DEL SECTOR	523.693 m²
DOTACIONES EXISTENTES	27.039,08 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	**496.653,92 m²**

Determinación del aprovechamiento medio:

AP_{medio}=Aprovechamiento total/Superficie

AP_{medio}= 314.215,80 /496.653,92

AP_{medio}=0,6326655 m²/m²

El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios es del 85 % del aprovechamiento total, correspondiendo el 15 % restante, como cesión, a la administración actuante, en este caso, como instrumento de ordenación del territorio, a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

.2.c.ii.5 Delimitación de unidades de actuación

A efectos del desarrollo del nuevo sector se plantea una única Unidad de Actuación, realizándose la gestión mediante el procedimiento de concierto. No obstante a lo anterior, y en el marco de la definición de las condiciones completas de gestión y urbanización del sector, la ejecución de esta podrá ser programada en varias etapas o fases de urbanización.

.2.c.ii.6 Otras determinaciones de ordenación detallada

El Plan Regional incorpora entre sus determinaciones la identificación de los usos fuera de ordenación. Estos se acotan a aquellos usos, construcciones y preexistencias que se consideran incompatibles con la ordenación detallada establecida, y particularmente aquellos localizados en terrenos destinados a dotaciones públicas.

Son definidos asimismo los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, incluyendo el deber de urbanizar, de acuerdo con los plazos máximos establecidos por la legislación urbanística vigente. No se considera incialmente necesaria la definición de áreas de tanteo y retracto.

2.d. Determinaciones para la gestión

Para el desarrollo de la actuación será necesaria la aprobación, tras la entrada en vigor de este Plan Regional, de los correspondientes Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización. Este instrumento de ordenación del territorio, si bien remite a estos instrumentos para el establecimiento de las condiciones de gestión, reparcelación y urbanización completas, incorpora ya entre sus contenidos criterios generales que deberán guiar y ser considerados en los ulteriores instrumentos. El Plan Regional incorpora, por tanto, las siguientes condiciones:

- Definición del sistema de actuación.
- Identificación del urbanizador.
- Justificación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos para la ejecución de la actuación.
- Definición de plazos máximos para la elaboración de proyectos y la ejecución de la actuación.

En relación a las anteriores determinaciones, la actuación amparada por el Plan Regional es de carácter público, promovida por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), actuando esta sociedad como urbanizador del futuro sector en virtud del su objeto social reconocido por la Ley 12/2006, de 26 de octubre.

El desarrollo del conjunto de la actuación se llevará a cabo por el sistema de concierto establecido en los artículos 255 y siguientes del RUCyL. A tales efectos, y con anterioridad al inicio de las actuaciones de gestión, la administración autonómica procederá a la obtención de los terrenos del sector actualmente de titularidad privada mediante una actuación de expropiación, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la legislación en materia de expropiación forzosa. La aprobación del Plan Regional supone, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Ordenación del Territorio, la declaración de utilidad pública de la actuación a los efectos del inicio del referido procedo expropiatorio.

En relación con la existencia de crédito comprometido para la ejecución de las actuaciones, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. es una empresa pública integrada en el sector público de la Comunidad de Castilla y León (artículo 2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León), y que cuenta con su propio presupuesto independiente y sus propios recursos, teniendo acceso al crédito bancario y financiándose principalmente por entidades financieras. SOMACYL cuenta con un volumen de activos (390.559.668 € a 31 de diciembre de 2020, según su ultimo informe de cuentas anuales, con un beneficio anualizado de 1.705.375 €) y realiza una actividad recurrente de explotación que le permite afrontar las referidas actuaciones del Proyecto Regional, aportando las garantías por las cuantías de urbanización y de edificación que se deriven de la aprobación definitiva del Plan.

2.e. Determinaciones para la urbanización

El Plan Regional remite para el desarrollo de las condiciones de urbanización necesarias para su ejecución a los correspondientes Proyecto de Actuación (condiciones básicas) y Proyecto de Urbanización (condiciones completas), incorporando no obstante en su cuerpo normativo un conjunto de criterios y principios generales que deberán ser atendidos por los referidos instrumentos. Ello incluye las siguientes determinaciones:

- Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización.
- Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización.
- Estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
- Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

El Plan Regional define, a nivel de esquema, los trazados y puntos de conexiones externa de las redes de infraestructuras, así como algunas condiciones materiales, que se reflejan en la cartografía -planos de redes PO 05 (01, 02 y 03) y PO 06 Viario-, con un nivel de definición acorde a las escalas gráficas del documento. Estas condiciones básicas y la geometría de los trazados serán precisadas, y en su caso modificadas, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que complete y desarrolle las determinaciones completas. Una vez fijadas las determinaciones de la reparcelación definitiva del sector, y a partir de las exigencias técnicas de cálculo o requerimientos funcionales de algunas infraestructuras de servicios urbanos, tanto internas como de los refuerzos externos, incluyendo aquellas derivadas de las exigencias de las compañías suministradoras, el Proyecto de Urbanización podrá reajustar las condiciones de urbanización, atendiendo en cualquier caso el marco normativo y de cumplimiento sectorial de aplicación–accesibilidad universal, funcionalidad, suministro de energía, condiciones acústicas, ciclo del agua y vertidos…--.

Ilustración 45. Esquemas de redes de servicios propuestos por el Plan Regional

La Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), como entidad dependiente de una administración pública y en calidad de promotora de este Plan Regional, asumirá la condición de urbanizador en estas actuaciones, que se regirán por lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público (art 231 y ss. gg.).

2.f. Grado de aplicación de las determinaciones del Plan Regional

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que derminará la forma de vinculación de sus determinaciones sobre los planes, programas y proyectos concurrentes. A este respecto, y en relación con los grupos de determinaciones señaladas, se establecen los siguientes grados de aplicación:

- **Determinaciones urbanísticas**, son de aplicación plena-
- **Determinaciones de actuación**, son de aplicación básica
- **Determinaciones de urbanización** son de aplicación orientativa

Los grados de vinculación de las determinaciones son establecidos en cada uno de los epígrafes normativos mediante los siguientes acrónimos: (P) Plena, (B) Básica, (O) Orientativa.

En relación con las determinaciones urbanísticas que, por su carácter pleno, modifican el Plan General de Ordenación Urbana de León, se incluye como anexo al Plan Regional una propuesta de actualización documental del instrumento de planificación municipal, que recoge los planos y fichas afectados por el instrumento de ordenación del territorio. Dichos documentos tienen un carácter orientativo, debiendo ser objeto de validación e incorporación formal al Plan General de Ordenación Urbana de León a través de los procedimientos de modificación establecidos en la legislación urbanística vigente.

2.g. Modificación de instrumentos urbanísticos vigentes

La aprobación del Plan Regional implica la directa modificación de aquellas determinaciones de los planes, programas de actuación y proyectos vigentes sobre su ámbito que resultan contrarias a las determinaciones establecidas con carácter pleno por el instrumento de ordenación del territorio. En el caso de aquellas otras determinaciones para las que se defina un carácter básico u orientativo, la adecuación a las determinaciones del Plan Regional se deberá realizar, en su caso, mediante la tramitación de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

En particular, la aprobación del Plan Regional supone la modificación tanto del Plan General de Ordenación Urbana de León (A.D. 04/08/2004) como de los Planes Parciales de los sectores ULD 18-04 (A.D. 17/04/2009) y SPA 18-01 (A.D. 13/11/2002) y sus instrumentos de desarrollo. El alcance previsto de dichas modificaciones de los intrumentos, que se producen de modo directo con la aprobación del Plan Regional, se detalla a continuación:

- **Plan General de Ordenación Urbana de León**
    - Se modifica la clasificación del suelo vigente en el ámbito del Plan Regional, pasando los terrenos en su ámbito actualmente clasificados como suelo rústico, en distintas categorías, a clasificarse como suelo urbanizable. Esto afecta a 338.551 m² de suelo rústico. Los terrenos ya clasificados como urbanizables mantienen dicha condición.
    - Se elimina el sector ULD 18-04 delimitado por el PGOU de León, dejando sin efecto las condiciones establecidas mediante la ficha urbanística incluida en el Tomo 6/7 del PGOU.
    - Se redelimita el sector de suelo urbanizable ULD 18-03, reduciéndose su superficie total en 10.513 m². La superficie estimada (Sb) del sector ULD 18-03 redelimitado es de 85.823 m².
    - Se redelimita el sector de suelo urbanizable SPA 18-01, reduciéndose su superficie en 40.597 m². La superficie estimada (Sb)[8] del sector SPA 18-01 redelimitado es de 286.560 m².

[8] El ámbito del sector SPA-18-01 (actual PTL) ha sido objeto de posteriores instrumentos de desarrollo y modificaciones que alteran cuantías superficiales de sector, sistemas, etc. Se hace constar en este epígrafe exclusivamente los cambios sobre los datos

- Se suprimen los sistemas generales, de reserva de vías públicas y de espacios libre públicos, delimitados por el PGOU dentro del ámbito del Plan Regional. Ello incluye:
  - Parte del SG-RV en suelo rústico, con una superficie de 26.253 m²
  - Parte del SG-RV interior al sector SPA-18-01, con una superficie de 12.557 m². Se mantiene como superficie de SG-RV adscrita al sector, recogida en la ficha urbanística incluida en el Tomo 1/7 del PGOU, una cuantía de 5.426 m².
  - La totalidad del SG-RV interior al sector ULD 18-04, con una superficie de 162,51 m²
  - La totalidad del SG-EL interior al sector SPA-18-01, con una superficie de 8.100 m²
  - La totalidad del SG-EL interior al sector ULD 18-04, con una superficie de 37.132 m²
  - Parte del SG-EL interior al sector ULD 18-03, con una superficie de 432 m². Se mantiene como superficie de SG-EL adscrita al sector, recogida en la ficha urbanística incluida en el Tomo 6/7 del PGOU, una cuantía de 16.994,43 m².
- Se suprimen todas las condiciones de ordenación, general y detallada, grafiadas por el PGOU como determinaciones indicativas para los sectores de suelo urbanizable ULD 18-03 y SPA 18-01, y en particular la definición espacial de sus viarios estructurantes.
- Se incorpora al PGOU un nuevo sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial que engloba la totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Regional, definiéndose sus condiciones de ordenación general y la remisión específica a las condiciones de ordenación establecidas por el Plan Regional.

Este Plan Regional incorpora como anexo una propuesta de documentación del Plan General de Ordenación Urbana de León (fichas de sectores y planos de ordenación) que recoge las modificaciones referidas. En particular, dicha documentación grafía la delimitación del nuevo sector "Ampliación PTL" y las nuevas delimitaciones de los ámbitos colindantes afectados, incluyendo las nuevas condiciones de los sectores ULD 18-03 y ULD 19-01 redelimitados, esta última con carácter orientativo en tanto ámbito externo al Plan Regional. Dicha documentación se formula, en lo que afecta a terrenos externos al ámbito estricto del Plan Regional, como propuesta orientativa, que deberá ser posteriormente validada por el Ayuntamiento de León a través del correspondiente procedimiento formal de modificación de su planeamiento general.

- **Plan Parcial del sector ULD 18-04 "Oteruelo"**
  - Se dejan sin efecto la totalidad de las determinaciones de ordenación recogidas en este instrumento, tras haberse superado los plazos máximos establecidos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos
- **Plan Parcial del sector SPA 18-01 "Parque Empresarial de León" (PTL)**
  - Se dejan sin efecto las determinaciones establecidas por el Plan Parcial para las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Regional, y en particular la parcela dotacional y de servicios M-14, las parcelas de Zona Verde M-6 y M-13, así como las superficies de la parcela M-4 y viario público incorporadas al ámbito del Plan Regional
- **Instrumentos de desarrollo del sector SPA 18-01 "Parque Empresarial de León" (PTL)**
  - Se dejan sin efecto las determinaciones incluidas en los correspondientes Proyectos de Actuación y Urbanización para los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Regional. En particular, se suprimen las fichas correspondientes a las parcelas M-6, M-13 y M-14, y se modifica la superficie y delimitación de la parcela M-4 y la parcela de viario público. En particular, y respecto a estas dos últimas parcelas afectadas parcialmente:
    - La superficie de la parcela M-4 se reduce en 2.526 m², que son incorporados al ámbito del Plan Regional. La superficie final de la parcela M-4 redelimitada es de 5.342 m².

consignados en la ficha de ordenación del instrumento de planificación general. Esta observación es extensible a las cuantías de sistemas generales adscritos al ámbito de planeamiento asumido.

- La superficie de viario público es 12.557 m², que son incorporados al ámbito del Plan Regional. La superficie final de la parcela de viario público interna al sector SPA 18-01 es de 86.940,36 m².

Ilustración 46. Imagen del ámbito de ampliación en recreación virtual

2.h. Efectos sobre licencias y autorizaciones

El inicio de la tramitación del Plan Regional supondrá la suspensión del otorgamiento de licencias de actividades y obras, así como de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se puedan ver afectados por las nuevas determinaciones, por el periodo establecido legalmente (máximo de 2 años).

Con la aprobación del Plan Regional y su entrada en vigor, las actuaciones contempladas por el instrumento de ordenación del territorio son declaradas de interés público e interés social. En particular, la aprobación del Plan Regional habilita el inicio de los procedimientos expropiatorios y de ocupación de bienes y derechos requeridos para la ejecución de sus determinaciones.

Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución del Plan Regional se tramitarán por los procedimientos de urgencia previstos en la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia, y en particular aquellos correspondientes a la ejecución de la urbanización del nuevo sector de uso industrial destinado a la ampliación del Parque Tecnológico de León.

Ilustración 47. Imagen del ámbito de ampliación en recreación virtual

3. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES

3.a. Inversiones asociadas a la Ampliación del Parque Tecnológico de León y efectos económicos previsibles

El Parque Tecnológico de León actual constituye uno de los principales motores económicos de la ciudad de León, con cerca de 40 empresas implantadas, vinculadas a actividades de tipo farmaceutico, tecnológico, de consultoría… todas ellas con una base tecnológica o vinculadas a la innovación. Las actividades actualmente localizadas en el PTL, que el año 2019 registraron una facturación superior a los 105 millones de euros y con positivas expectativas de crecimiento, emplean a cerca de 1.400 personas.

Las actuaciones amparadas por este Plan Regional suponen ampliar la capacidad de esta área de desarrollo económico y tecnológico de escala autonómica actualmente próxima al límite de su capacidad de acogida, ofreciendo nuevos suelos para la implantación de actividades innovadoras e incrementando la flexibilidad y el grado de dotación.

El monto global de las inversiones previstas para llevar a cabo la actuación, asumidas por la Junta de Castilla y Léon, se estima inicialmente en 10 millones de euros, que incluiría los costes de proyectos, expropiación de los terrenos y urbanización material del nuevo Parque Empresarial.

Este documento incluye una evaluación más precisa de algunos capítulos específicos correspondientes a las actuaciones de gestión y urbanización. Así, en relación con las actuaciones de urbanización, se estima un presupuesto base de licitación de las obras (sin IVA) de 7.290.000 €, que se desagrega en las siguientes partidas:

COSTES DE URBANIZACIÓN	EUROS
Viario Público	5.400.000 €
Espacios Libre Públicos	890.000 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**6.290.000 €**
Gastos Generales	1.000.000 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA	**7.290.000 €**

En relación con los costes de expropiación, se ha estimado una valoración inicial de las actuaciones requeridas para la obtención de los terrenos que aún no forman parte de los patrimonios públicos de suelo de las distintas administraciones participantes en la actuación, incluidas las indemnizaciones que en su caso correspondan a los propietarios privados actuales de los terrenos, de 2.619.721,33 €. La determinación precisa de estos costes será realizada en el correspondiente Proyecto de Expropiación, objeto de tramitación independiente.

3.b. Informe de Sostenibilidad Económica

En este epígrafe se aborda específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. A este respecto, las actuaciones previstas por el Plan Regional afectan fundamentalmente a dos administraciones públicas: por una parte la administración autonómica que a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León asume la condición de promotor de la actuación, beneficiario de la expropiación de los terrenos y urbanización del nuevo sector, asumiendo la totalidad de los costes de ejecución asociados al desarrollo de este; por otra, el Ayuntamiento de León como administración local que, en el marco del desarrollo urbanístico previsto para el ámbito, será receptor de las nuevas cesiones dotacionales derivadas del desarrollo del ámbito.

El Ayuntamiento participa también en la actuación aportando suelos de su titularidad vinculados a dotaciones públicas preexistentes (viales, espacios libres, caminos), que son objeto de reordenación dentro de la propuesta y retornados a este en una cuantía equivalente. El Ayuntamiento de León no será, como resultado de la actuación, receptora de aprovechamiento de cesión en tanto no tiene para esta actuación, desarrollada mediante un instrumento de ordenación del territorio, la condición de administración actuante. La condición de administración actuante corresponde a la Junta de Castilla y León como órgano competente para la tramitación y aprobación del Plan Regional en aplicación del artículo 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Para evaluar la incidencia de las actuaciones sobre las haciendas públicas, objetivo esencial de este capítulo, procede considerar todos los efectos positivos y negativos, ingresos y cargas, que supondrán de forma directa para las administraciones implicadas en el Plan Regional y sus actuaciones proyectadas.

En primer lugar, será la administración autonómica, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente SOMACyL, como promotora del Plan Regional y agente urbanizador, la que asuma las cargas y compromisos de la actuación urbanística, que comprende los costes asociados a la obtención de los terrenos mediante el procedimiento de expropiación y la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la elaboración de los proyectos técnicos y estudios que en su caso sean requeridos. La estimación económica de dichas actuaciones ha sido referida en el epígrafe precedente relativo a la evaluación económica, cifrándose en el entorno de los 10 millones de euros. Como se ha señalado previamente, el volumen de activos de SOMACyL así como las actividades e inversiones realizadas por la sociedad, que incluyó para el último ejercicio compromisos de inversión por encima de los 25 millones de euros, permiten asumir los costes económicos asociados a la actuación.

Como resultado del desarrollo de la actuación, la administración autonómica, a través de la sociedad SOMACYL que interviene como promotor de la actuación, beneficiario de la expropiación y agente urbanizador, recibirá el 85 % del aprovechamiento resultante del desarrollo del sector (art. 44.1.b.1 del RUCyL). El 15 % del aprovechamiento correspondiente a la administración actuante corresponderá asimismo a la administración autonómica, y en particular a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio como competente para la elaboración y tramitación del Plan Regional en virtud de la ORDEN EYH/1620/2021, de 21 de diciembre (BOCyL de 30 de diciembre de 2021).

En relación con la administración local, el Ayuntamiento de León interviene en la actuación como receptor de los terrenos destinados por el desarrollo urbanístico a cesiones (equipamientos, espacios libres y viario). Para el desarrollo de la actuación, la administración local aporta asimismo terrenos dotacionales propios correspondientes a viarios públicos y espacios libres localizados en el actual Parque Tecnológico de León. Estos terrenos son objeto de reordenación por el Plan Regional y retornados en cuantía equivalente a la administración municipal, y no se han tenido en consideración para el cumplimiento de las cuantías de estándares.

Dichos terrenos tienen asimismo la condición de dotaciones existentes a los efectos de determinación del aprovechamiento medio del sector, no otorgando derechos sobre el aprovechamiento resultante del desarrollo del ámbito. El saldo final para la administración local resulta netamente positivo, con un incremento de sus dotaciones públicas, que se reciben sin cargas y urbanizadas, de 211.012,07 m² (48.090,82 m² de equipamiento público, 70.482,64 m² de espacio libre público –más 27.039,08 m² que ya pertenecen a espacios públicos, integrados y reurbanizados dentro de la actuación--, 92.438,61 m² de viario público). La formalización de estas cesiones se realizará a través de la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión con SOMACyL en el que se articularán asimismo los compromisos para el mantenimiento y conservación de la urbanización.

La aprobación del Plan Regional habilita la implantación en el nuevo sector de suelo urbanizable de hasta 314.215,80 m² de usos industriales y terciarios, que estarán sujetos a los tributos y tasas definidos por las ordenanzas fiscales municipales (Impuestos de Bienes Inmuebles; Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras…), ingresos que compensarán de modo suficiente las posibles repercusiones sobre las arcas municipales del incremento de demanda de servicios derivado de la puesta en funcionamiento del sector industrial. Una estimación inicial de los ingresos vinculados al desarrollo del sector, considerando exclusivamente los derivados del ICIO, se situaría en el entorno de los 5,5 millones de €[9]. Adicionalmente, los ingresos derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles podrían ascender, en el supuesto de desarrollo completo del sector, a 1 millón de € anuales. Todo ello garantiza, en su traducción económica, un efecto positivo directo en la hacienda municipal, a lo que habría que añadir otros efectos inducidos, no directamente cuantificables, vinculados al incremento local de las inversiones y el empleo en el contexto municipal.

Por otra parte, reconociendo la importancia y positivos efectos para el empleo y la inversión, en suma para la mejora local de la calidad de vida de los habitantes, y las notables inversiones públicas asociadas al desarrollo de la actuación, se tendrá en cuenta el Acuerdo 82/2020, de 12 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban directrices vinculantes para el impulso de la responsabilidad social en el gasto público de la Administración General e Institucional de la Comunidad de Castilla y León. Se considerarán de esta manera los objetivos presentes en materia de contratación para implementar políticas en material social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de PYMES, y de defensa de la competencia, incluyendo las que atienden a la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

[9] 4% sobre el coste de ejecución de las construcciones, estimado para el total de la edificabilidad autorizable en uso industrial utilizando los módulos de coste de construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

4. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. INTEGRACIÓN DE PRESCRIPCIONES Y MEDIDAS AMBIENTALES.

Se presentó un documento de avance del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León acompañado de la documentación necesaria para la realización del trámite ambiental exigible, un Documento Inicial Estratégico, de acuerdo a lo establecido en artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Atendiendo al referido marco legal, el Plan Regional se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por encuadrarse dentro de los supuestos previstos en el artículo 6.1.a de la Ley 21/2013, y en particular por tratarse de una actividad destinada al desarrollo de un polígono industrial, y habilitarse mediante el instrumento de Ordenación del Territorio la implantación futura de actividades y proyectos que pueden estar sometidos a la evaluación de impacto ambiental.

El Estudio Ambiental Estratégico, que acompañó al documento de tramitación del Plan Regional, no identificó efectos ambientales negativos significativos en la zona de estudio a consecuencia del desarrollo del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León. Asimismo es EAE señalaba la coherencia de las determinaciones de planeamiento propuestas con los instrumentos legislativos y de ordenación territorial de rango superior, concluyendo que tampoco se observan afecciones ambientales significativas ni sobre elementos singulares (especies de flora, fauna ni espacios protegidos) ni sobre los procesos ecológicos.

5. IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

El Acuerdo 64/2016, de 13 de octubre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban medidas en materia de desarrollo sostenible en la Comunidad de Castilla y León, publicado en el BOCyL nº 200, de 17 de octubre de 2016, establece en su Anexo II un Programa de Medidas Prioritarias de integración de la sostenibilidad en las políticas públicas. Entre ellas, y con el objetivo de integrar la sostenibilidad y el cambio climático en los procesos de toma de decisiones, figura la de que las memorias y documentos del Plan incorporarán un análisis de su contribución a la sostenibilidad y a la lucha/adaptación contra el cambio climático. En el presente Plan Regional se incluyen, en particular, en el documento de evaluación ambiental que le acompaña en su procedimiento reglado de tramitación ambiental.

El análisis que cabe hacer respecto de la contribución de esta iniciativa de planificación a los mencionados aspectos de sostenibilidad y cambio climático es que resulta potencialmente positiva. La ordenación territorial y la planificación de usos y actividades productivas y sus infraestructuras asociadas, en este caso especialmente orientadas hacia sectores de innovación tecnológica e investigación, colabora en el sentido de contribuir a un desarrollo económico más sostenible racionalizando los recursos, haciendo eficientes funcionalmente –movilidad, accesos, servicios, telecomunicaciones, empleo- las implantaciones productivas y garantizando condiciones de calidad espacial y protección ambiental de los lugares de trabajo. Todas las cuestiones referentes a la sostenibilidad han sido abordadas desde los procesos decisionales y son expuestas con su debido detalle en la Memoria Vinculante del Plan Regional y en su Estudio Ambiental Estratégico.

6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES

Atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, este Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León debe incorporar en su memoria la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y determinaciones, puedan producirse sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia, las familias numerosas, las personas con discapacidad y los posibles impactos de género. Así, dando respuesta a lo anterior:

- En relación a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre la infancia o la adolescencia;
- En relación a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre dicho colectivo;
- En relación a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el Plan Regional tiene un impacto positivo sobre las personas con discapacidad en tanto contribuye a la mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas a través de, por ejemplo, la previsión de aparcamientos habilitados para personas con movilidad reducida o la creación de recorridos accesibles en viarios y espacios libres públicos.

Por otra parte, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León establece la obligación específica de incluir en este documento del Plan Regional un Informe de Evaluación de Impacto de Género.

La Ley 1/2003, de 3 de marzo, de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León, y la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, establecen que los poderes públicos de esta comunidad garantizarán la aplicación de la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas. En base a ello, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León, establece que debe evaluarse el impacto de género de todos los anteproyectos de Ley, disposiciones administrativas de carácter general, así como planes que, por su especial relevancia económica y social, se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León, concretándose dicha evaluación en la realización de un informe, dando así desarrollo a la Orden ADM/1835/2010, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la Guía metodológica de mejora de la calidad normativa, que especifica que todos los proyectos normativos deben acompañarse de una memoria en la que se plasme, entre otras cosas, el impacto de género que la misma pudiera causar. Todo ello de acuerdo, por otra parte, con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, respecto a la consideración de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio informador del ordenamiento jurídico.

Así, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1/2011, de 1 de marzo, la evaluación del impacto de género consistirá en el análisis y descripción de los siguientes extremos:

- Diagnóstico de la situación inicial de las mujeres y los hombres en el ámbito específico del Plan Regional, incluyendo datos desagregados por sexos.
- Medidas que la norma o plan propuesto incorpora en su articulado o contenido, que tienden a neutralizar las posibles desigualdades detectadas, con la finalidad de alcanzar la igualdad de oportunidades.
- Impacto o consecuencias de la aplicación de la norma o plan propuesto en relación con la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

El Informe de evaluación del impacto de género se realiza conforme a las pautas metodológicas definidas por la Junta de Castilla y León en virtud de su potestad reglamentaria, que establecen los indicadores que deben tenerse en cuenta para la elaboración de dicho informe. Por ello, a efectos de su elaboración se ha tomado como referencia el Protocolo para la evaluación del impacto de género de Castilla y León. En base a este contexto se realiza la siguiente evaluación del instrumento de Ordenación del Territorio.

El objeto del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León es habilitar, mediante el establecimiento de las condiciones de ordenación urbanísticas necesarias y el encuadre de instrumentos destinados a la obtención de terrenos y su urbanización, la creación de una oferta de suelo destinada a usos industriales con base tecnológica que amplie las capacidades de acogida de iniciativas empresariales del actual Parque Tecnológico de León, impulsando la posición de León como nodo de actividad del noroeste de la comunidad autónoma e incrementando su atractivo como foco de actividades de alto valor añadido. La ampliación del Parque Tecnológico de León que se promueve a través del Plan Regional se orienta además a incrementar la capacidad de la comunidad autónoma para la captación y retención de talento, aprovechando los vínculos universidad-empresa y, particularmente, la capacidad de la Universidad de León para el desarrollo de personas cualificadas en ámbitos como la industria farmaceútica, biotecnológica, agroalimentaria, aeroespacial o informática entre otras.

Por ello, atendiendo al g*rupo destinatario,* el plan no presenta una incidencia directa sobre las personas, aunque sí indirecta por su capacidad de convertirse, tras su desarrollo, en un ámbito con elevada capacidad para la generación de empleo, particularmente de empleo cualificado y de alto valor añadido, impulsando la consolidación, ampliación y atracción de actividades empresariales.

En relación con lo anterior, los datos de empleo en el municipio de León apuntan a unas tasas de paro registrado que, tras alcanzar su punto más alto en el año 2013 (23,72 %) han ido progresivamente descenciendo hasta unas tasas actuales de desempleo de en torno al 14 %, lo que supone en el mes de mayo de 2022 la existencia de 7.050 personas desempleadas para una población total de 122.051. Este desempleo afecta de forma más acusada a mujeres (4.102 desempleadas) que a hombres (2.948), si bien es preciso tener en consideración también que el número de mujeres residentes en el municipio (66.885, a enero de 2021) es sensiblemente superior al de hombres (55.166).

En cualquier caso la tasa de paro municipal entre mujeres es superior a la de hombres, y su tasa de actividad inferior en casi 10 puntos porcentuales. Se aprecia asimismo desigualdad en las tasas de actividad en determinados sectores, destacando en el caso de hombres ámbitos como la construcción (10,36 % del paro entre hombres frente al 1,66 % entre mujeres) y en el de las mujeres las actividades comerciales al por menor (12,65 % frente a 4,75 %). En sectores de actividad vinculados a la actividad investigadora o el desarrollo industrial de base tecnológica las tasas de desempleo son prácticamente nulas (en torno al 1,5% de la población parada pertenece a estos sectores de actividad), aunque se concentra en mujeres mayores de 45 años.

Cabe señalar que el sector de la industria de base tecnológica, al que se pueden asociar estos últimos indicadores de actividad, es uno de los que en los proximos años puede experimentar un mayor crecimiento de la población femenina demandante de empleo si atendemos al perfil actual de estudiantes universitarios y egresados (56 % de la población estudiantil de grados y másteres esta formado por mujeres). Ya desde hace años se aprecia una tendencia al alza del número de mujeres universitarias respecto al de hombres, particularmente en campos como las ingenierías y grados tecnológicos.

En el caso de la Universidad de León, los datos incluidos en su Plan de Igualdad indican que desde comienzos del presente siglo la población universitaria está conformada mayoritariamente por mujeres (56,65 % en 2009), si bien el mismo estudio aprecia desigualdades entre diferentes grados, destacando

el perfil masculino del estudiantado de algunas ingenierías (minas, informática, industriales…) frente al femenino de disciplinas sociales, médicas y humanidades. Estas distribución por sexos de la población estudiantil se ha ido modificando en las últimas década, aunque aún se aprecian grandes desequilibrios entre hombre y mujeres en algunas disciplinas. El siguiente cuadro detalla el porcentaje de mujeres en algunos de los grados de la Universidad de León durante el presente curso 2021/2022, para aquellas disciplinas con mayor vinculación potencial con las actividades previstas para desarrollar en la futura ampliación del Parque Tecnológico de León, apreciándose la presencia mayoritaria de mujeres en campos biosanitarios frente a una presencia aún escasa en algunas ingenierías.

GRADO	% DE MUJERES
Grado en Veterinaria	78,5 %
Grado en Ciencia y Tecnología de los Alimentos	72,5%
Grado en Biología	64,8 %
Grado en Biotecnología	58,8 %
Grado en Ingeniería Agraria	40,0%
Grado en Ingeniería de la Energía	28,6 %
Grado en Ingeniería Aeroespacial	27,1 %
Grado en Ingeniería en Electrónica Industrual y Automática	21,1 %
Grado en Ingeniería Mecánica	19,3 %
Grado en Ingeniería Informática	14,3 %
Máster Universitario en Industria 4.0	18,2 %
Máster Universitario en Ingeniería Aeronáutica	27,1 %
Máster Universitario en Ingeniería Agronómica	45,5 %
Máster Universitario en Ingeniería Industrial	22,2 %
Máster Universitario en Ingeniería Informática	9,1 %
Máster Universitario en Producción en Industrias Farmacéuticas	56,6 %

En cuanto a la *influencia en el acceso/control recursos,* el Plan Regional no tiene una influencia directa en el acceso o control de recursos, estableciendo únicamente determinaciones urbanísticas que permiten el desarrollo de un ámbito para la implantación de actividades industriales y productivas que amplíe la capacidad de acogida del Parque Tecnológico de León preexistente.

Sobre la *Influencia en la modificación del rol de género,* el Plan Regional no tiene ninguna incidencia en la modificación de los estereotipos de género ni es susceptible de modificar de forma diferencial la situación de mujeres y hombres. El instrumento únicamente incide en condiciones genéricas de regulación del uso del suelo y calificación, a escala local, sin condicionar en modo alguno el perfil social de sus potenciales usuarios y/o beneficiarios. El impulso que el desarrollo del ámbito puede dar a la instalación de determinadas actividades, como las ligadas al sector aeroespacial, con la generación de recursos económicos y de empleo, podría coadyuvar junto con otras políticas a impulsar la demanda de formación universitaria en determinadas disciplinas. Un ejemplo de ello puede apreciarse ya en sectores como el farmaceutico, tractor de estudios de grado como el de veterinaria o biotecnología en los que en la actualidad es mayoritario el estudiantado femenino.

Por todo lo anterior, con carácter general, el instrumento de ordenación del territorio objeto de evaluación no es pertinente al género, debiendo declararse que el mismo presenta un impacto neutro respecto al género por no ser esta categoría relevante para el desarrollo y aplicación del plan. No procede, por tanto, la valoración detallada del impacto de género en el instrumento. Asimismo, se verifica que la redacción del texto normativo atiende a la legislación vigente en materia de uso de lenguaje no sexista en las administraciones públicas.

No obstante, y aun reafirmando la conclusión de que este Plan Regional no es pertinente al género en tanto que, si bien puede contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del entorno de la actuación, no tiene por sus características técnicas capacidad para influir en la eliminación de los roles o estereotipos de género, sí procede indicar que el desarrollo de la ampliación del Parque Tecnológico de

León si puede ser un soporte y ofrecer oportunidades para otras iniciativas orientadas en este sentido, impulsando por ejemplo actuaciones que fomenten la incorporación de mujeres a la industria tecnológica en el ámbito de las ingenierías. Por ello, sería de interés el desarrollo complementario de otras iniciativas (planes, acciones…) que supongan elementos correctores relativos al cambio de actitudes y mentalidades que faciliten el inicio de un cambio a favor de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, tales como: planes de formación y habilidades en este sector, difusión del proyecto con el uso de imágenes femeninas, introducción de cláusulas sociales de igualdad en la contratación administrativa, fomento de implantación de industrias en la zona que tengan planes de igualdad o medidas de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, etc.

En cuanto al cumplimiento de la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el Plan Regional ha tenido en consideración para sus decisiones de diseño urbanístico y determinaciones reguladoras, una serie de factores que atienden a las personas con discapacidad. Así, en las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, cumpliendo en todo caso los preceptos de la legislación estatal de aplicación, se garantiza la dotación en los espacios libres públicos y viarios de los recorridos accesibles, de plazas de aparcamiento habilitadas para personas con movilidad reducida y su mejor disposición por condiciones de acceso y seguridad dentro del conjunto de los aparcamientos planificados.

7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LOS TERRENOS

En atención a lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incluye en este epígrafe del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León una zonificación acústica del área afectada por el instrumento de ordenación del territorio. No se considera necesario, dado el objeto del instrumento y su localización territorial, la delimitación de zonas de servidumbre acústica ni de reservas de sonido de origen natural.

A este respecto, el municipio de León cuenta con un Mapa Estratégico de Ruido elaborado en 2012 (ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León) y que fue objeto de actualización en el año 2018 (ORDEN FYM/888/2018, de 10 de agosto, por la que se aprueba la primera actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de León). Este documento realiza la evaluación de los niveles de ruido en el suelo urbano de la localidad, no incluyendo por tanto el ámbito estricto del Plan Regional aunque sí ofrece datos relativos al núcleo colindante de Oteruelo de la Valdoncina (Distrito 9) o de infraestructuras próximas como el ferrocarril o las carretera N-120 y LE-30 (integra sus respectivos mapas de ruido).

A este respecto resulta de particular relevancia para evaluar la incidencia del ruido sobre el ámbito esta última infraestructura, en tanto los niveles de inmisión de ruido producidos por el tráfico rodado (Índice de ruido día-tarde-noche L_{den}) superan los 55 dbA en buena parte del ámbito del Plan Regional, si bien los niveles de ruido día y noche que superan dichos umbrales se acotan a la zona sur más próxima a la infraestructura.

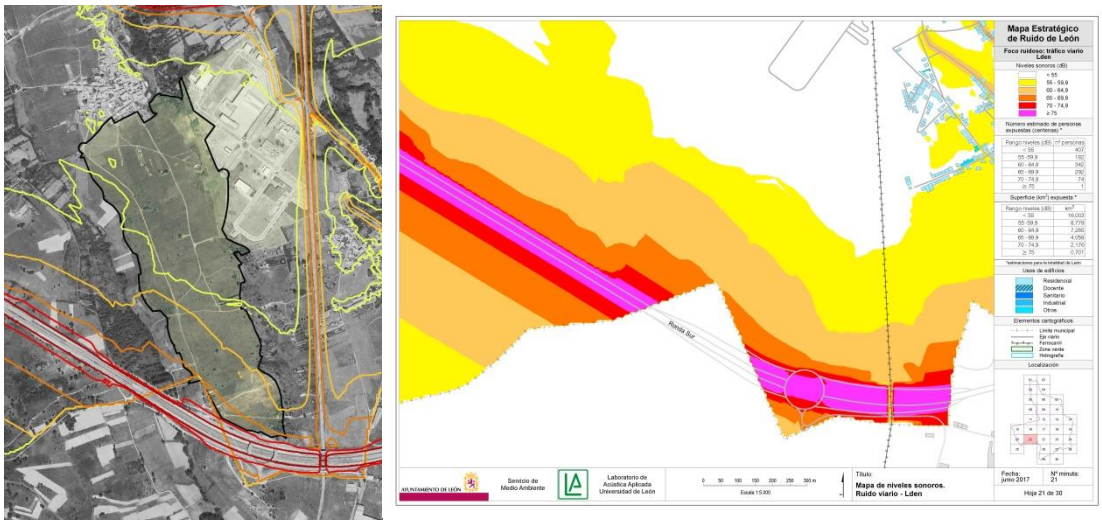

Ilustración 48. Niveles de ruido L_{den} en el Mapa Estratégico de Ruido de León

Este Plan Regional realiza la caracterización del conjunto de los terrenos afectados por el instrumento de ordenación del territorio atendiendo a las condiciones del uso predominante previsto en el ámbito, de tipo industrial, y que se corresponde con la zona acústica de Tipo 4. Área ruidosa, definida como "zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido". Localmente, para algunas parcelas dentro del ámbito en las que se han previsto usos diferentes al industrial tales como dotaciones, oficinas o espacios libres, se establecen niveles de sensibilidad acústica diferenciados, particularmente en aquellos ámbitos concebidos como zonas de transición con el medio urbano (Oteruelo de la Valdoncina). Ello supone la aplicación entre las zonificaciones adicionales, de una zonificación acústica de Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa, definida como "zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido".

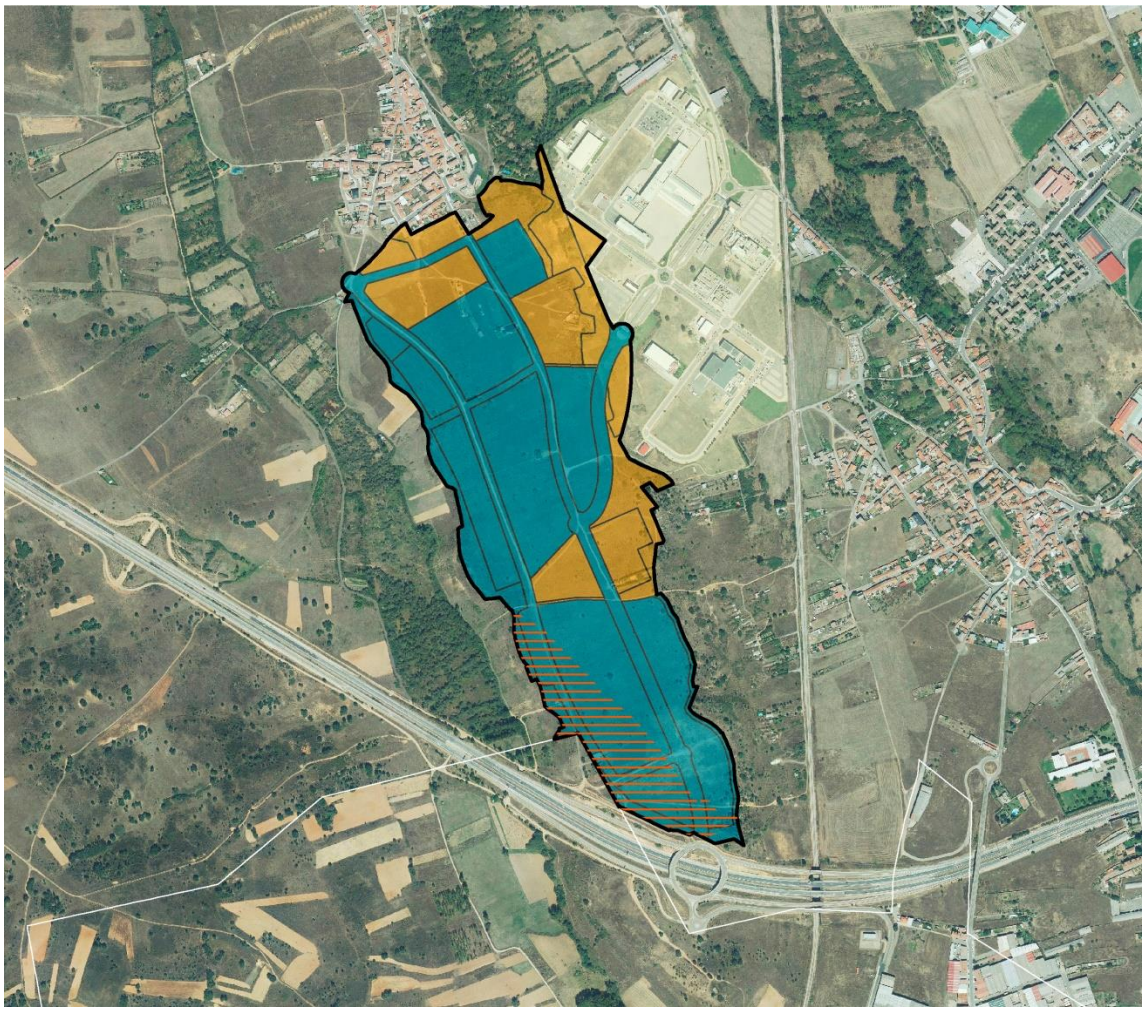

Ilustración 49. Zonificación acústica de los terrenos: en azul, zona "Tipo 4. Área ruidosa"; en naranja, zona "Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa". Con tramado rojo (rayado) se indican las zonas en las que, de acuerdo a los datos aportados por el Mapa Estratégico de Ruido de León, se superan los objetivos de calidad acústica exigibles para zonas Tipo 3.

La definición de las señaladas zonas acústicas implica la obligatoriedad del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que para tales zonas establece la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León en su Anexo II. En particular, los valores objetivo de ruido ambiental en el ámbito de la Ampliación del Parque Tecnológico de León serán las siguientes:

Área Receptora	**Índices de ruido dB(A)**			
	L_d	L_e	L_n	L_{den}
Tipo 3	65	65	55	66
Tipo 4	70	70	60	71

Contrastados los objetivos de calidad acústica exigibles con los niveles de ruido que constan en el Mapa Estratégico de Ruido de León, se comprueba que en ningún punto del ámbito del Plan Regional se superan los niveles de ruido máximo admisibles para los tipos de zonas establecidos por este instrumento. Únicamente en el extremo sur del ámbito, en los terrenos más próximos a la carretera LE-30, se superan localmente los límites de L_{den} y L_n exigibles para zonas de Tipo III vinculados a usos predominantemente dotacionales, comerciales, oficinas… Estas zonas están destinadas fundamentalmente a usos industriales con alta tolerancia al ruido, Tipo 4, compatibles con los niveles de ruido registrados.

8. RESUMEN DE PARÁMETROS GENERALES DEL PLAN REGIONAL

Se incluye a continuación un cuadro preliminar de superficies de la ordenación, que sintetiza los principales parámetros de la propuesta de ordenación.

ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL		
Superficie		523.693 m²
	En Suelo Urbanizable	185.142 m²
	En Suelo Rústico	338.551 m²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA		
Suelo Urbanizable		523.693 m²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie del sector		523.693 m²
Uso predominante		Industrial
Edificabilidad máxima (índice)		0,60 m²/m²
Edificabilidad máxima absoluta		314.215,80 m²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie parcelas uso industrial		247.100,46 m²
Superficie parcelas uso terciario		38.541,39 m²
Equipamientos públicos		48.090,82 m²
Espacios libres públicos (pre-existentes 27.039,08 m²)		97.521,72 m²
Viario público		92.438,61 m²
INVERSIONES E IMPACTO ECONÓMICO PREVISTO		
Inversión económica (expropiación, urbanización, proyectos…)		10,0 M. €

Ilustración 50. Imagen del ámbito de ampliación en recreación virtual

NORMATIVA

1. DETERMINACIONES GENERALES (P)

Artículo 1.- Ámbito del Plan Regional

Constituye el ámbito de este Plan Regional el así delimitado en el plano de ordenación PO-01 "Localización y ámbito del Plan Regional".

Artículo 2.- Coordinación con otros instrumentos urbanísticos

Las determinaciones de este Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas y proyectos concurrentes.

Aquellas determinaciones de este Plan Regional que se señalen como de aplicación plena modificarán directamente las de los planes, programas y proyectos a los que resulten contrarias, y en particular aquellas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de León que resulten contradictorias con la ordenación propuesta por este instrumento de ordenación del territorio.

Para todos aquellos aspectos no expresamente definidos por este Plan Regional y que sean compatibles con la ordenación de este, las determinaciones de los planes, programas y proyectos concurrentes mantendán su plena vigencia. En particular, seguirán siendo de aplicación sobre el ámbito del Plan Regional las normas de carácter general referidas a usos, edificación y ordenación de la edificación establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León.

Artículo 3.- Condicionantes particulares de carácter sectorial

El conjunto del sector SUR-Ampliación PTL se encuentra afectado por las servidumbres aeronauticas del Aeródromo de León. Cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y al artículo 8 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, o del órgano competente del Ministerio de Defensa.

Cualquier obra que pudiera afectar a un cauce público o que esté situada dentro de la zona de policía estará sujeta a informe previo del organismo de cuenca, de acuerdo con los dispuesto en los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Asimismo estarán sujeto a autorización del organismo de cuenca cualquier vertido que se pretenda realizar al dominio público hidráulico, así como todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas.

El ámbito del Plan Regional se encuentra parcialmente afectado por el trazado del gasoducto "Ramal Valverde-Santovenia" de transporte principal de la red básica, propiedad de ENAGAS TRANSPORTE, S.A.U., y competencia de la Administración General del Estado. Sobre esta infraestructura, que tiene la consideración de instalación de interés general, será de directa aplicación lo dispuesto en la Ley 34/1998,de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, y el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

Las zonas incluidas en las zonas de protección de la carretera estatal LE-30, graficadas en los planos de ordenación, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). En particular, en los terrenos comprendidos entre la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada se

prohibe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Asimismo, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales que se pretenda realizar dentro de la zona de afección requerirá la previa autorización de la administración estatal competente en materia de carreteras.

Se prohibe expresamente dentro del ámbito del Plan Regional la realización de publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Asimismo, la iluminación a instalar en la urbanización no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por la LE-30.

Con carácter previo a la solicitud de accesos al ámbito del Plan Regional desde la LE-30 se deberá realizar un Estudio de Tráfico y Capacidad que permita contrastar el grado de afección de la actuación a los niveles de servicio y seguridad viaria de la autovía LE-30 y su enlace n 5, evaluada inicialmente como no significativa, y que deberá incluir en su caso las propuestas de medidas de acondicionamiento que se consideren necesarias para mantener inalterados los referidos niveles de servicio y seguridad para su incorporación al proyecto técnico correspondiente.

Se deberá atender al cumplimiento de las obligaciones derivadas del artículo 8.3 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario en relación con la necesidad de supresión de los pasos a nivel existentes a través de los que se prevea el acceso a nuevas urbanizaciones o establecimientos industriales, y en particular con la necesidad de supresión del paso a nivel que atraviesa la línea 06-800 en conexión con el núcleo de Armunia.

En observancia a la protección de los bienes del patrimonio cultural arqueológico localizados y prospectados en el ámbito, para la parcela SL EQ 1, en la que se sitúan los restos del “Fortín de Oteruelo”, se prescribe que deberá mantenerse libre de edificación el ámbito del yacimiento arqueológico, permitiendo continuar las excavaciones arqueológicas iniciadas y garantizando que el uso de esta parcela dotacional estará destinado a la investigación, preservación y puesta en valor del Fortín romano. Para el “Yacimiento de la Maza”, se garantizará la excavación arqueológica preceptiva y la recogida de materiales arqueológicos en los términos prescritos por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (P)

Artículo 4.- Clasificación del suelo

El conjunto de los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Regional para la Ampliación del Parque Tecnológico de León quedan clasificados como suelo urbanizable.

Artículo 5.- Delimitación del sector de Suelo Urbanizable SUR-Ampliación PTL

Se delimita sobre los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable por este Plan Regional un nuevo sector, denominado SUR-Ampliación PTL, cuyas condiciones de ordenación general se sintetizan en el siguiente cuadro.

CLASIFICACIÓN DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE	523.693 m²

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SUR-AMPLIACION PTL	
USOS	
USO PREDOMINANTE	Industrial
DISCONTINUO	NO
SUPERFICIES	
SUPERFICIE NETA	523.693 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	0 m^2
SUPERFICIE TOTAL	523.693 m²
EDIFICABILIDAD	
Índice de edificabilidad máxima	0,60 m²/m²
Edificabilidad máxima total	314.215,80 m²
RESERVAS DE SUELO (MÍNIMAS)	
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Art 105 RUCyL)	62.843,16 m²
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (Art 106 RUCyL)	47.132,37 m²
APARCAMIENTOS (Art 104 RUCyL)	3.143 (Plazas Uso Público)
PLAZOS	
	Según LUCyL/ RUCyL
ÍNDICES DE VARIEDAD	
Índice de variedad de uso (Art 86 RUCyL)	10 %
Índice de variedad tipológica (Art 86 RUCyL)	No se establece

Artículo 6.- Determinaciones de ordenación general potestativas

Se define también como determinación de ordenación general el eje viario de acceso al sector SUR-Ampliación PTL que conectará la glorieta sobre la autovía LE-30 y el actual Parque Tecnológico de León, considerándolo como elemento estructurante de la propuesta. Su urbanización y puesta en funcionamiento será prioritaria en el desarrollo del sector.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (P)

Artículo 7.- Mecanismo de establecimiento de la ordenación detallada

El Plan Regional establece la Ordenación Detallada completa de la totalidad de los terrenos del sector urbanizable SUR-Ampliación PTL. Dicha ordenación se establece asignando individualmente a cada parcela o agrupación de parcelas definidas por el Plan Regional, una de las ordenanzas de uso y edificación, entendidas como marco normativo comprensivo de las condiciones funcionales, tipológicas y de intensidad edificatoria, definidas específicamente por este Plan Regional. Asimismo comprende la ordenación de los diferentes sistemas locales definidos dentro del ámbito de actuación.

La asignación a cada parcela de su ordenanza de aplicación queda fijada en el plano de ordenación PO-02 "Ordenación General y Detallada", con remisión a la regulación específica incluida en esta normativa.

El Plan Regional establece asimismo como condiciones de ordenación detallada las siguientes determinaciones:

- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

Artículo 8.- Ordenanza de edificación "Industrial PTL"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la sigla I-PTL. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como I-PTL serán las establecidas en este artículo y, complementariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de León para aquellos aspectos no expresamente definidos o regulados en este Plan Regional.

La ordenanza I-PTL está orientada al establecimiento de actividades industriales de base tecnológica en el ámbito de la ampliación del Parque Tecnológico de León, sobre parcelas de tamaño medio-grande, con una elevada flexibilidad en las condiciones de implantación de la edificación y compatibilidad funcional.

- A) Tipología de edificación.

La tipología de edificación será de edificación aislada. Se permite la disposición adosada o en hilera de varias parcelas, siempre que exista acuerdo expreso con los titulares de las parcelas colindantes implicadas.

- B) Condiciones de uso.

Usos predominantes: Industrial y almacenaje, en todas sus categorías, con un mínimo del 50 %. La implantación de actividades industriales en parcelas del PTL exigirá la acreditación de su vinculación a actividades innovadoras de base tecnológica, de acuerdo con las condiciones que establezca el órgano gestor del Parque Tecnológico.

Usos compatibles:

  - Oficinas, con la misma condición de vinculación a actividades de base tecnológica.
  - Dotacionales, de los siguientes tipos:
    - Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª).
    - Socio-Cultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
    - Religioso: en categoría 4ª (capillas, oratorios).
  - Comercial.
  - Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.
- Servicios urbanos. En particular, será compatible la implantación de centros de transformación. Cuando la potencia instalada en la parcela vaya a ser superior a 50 k.V.A., la propiedad deberá facilitar un local a tal fin a la empresa suministradora.

Usos prohibidos: los no citados como predominantes o compatibles, y en particular:

- Vivienda, con la excepción de la posible autorización de una unidad por parcela, exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.
- Equipamiento comercial.
- Hotelero y residencial colectivo.

- C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación:

Parcela mínima: 1.000 m².

Frente mínimo de la parcela: 30 m, debiendo la geometría de la parcela permitir la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

Edificabilidad máxima sobre parcela: la indicada en el plano de ordenación del Plan Regional, con un máximo de 1,20 m²/m².

Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 80 %.

Uso de los espacios no ocupados por la edificación: se deberá destinar al menos un 10 % de la superficie no ocupada de la edificación a zona verde o ajardinada.

Ocupación máxima de parcela bajo rasante: se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

Altura máxima de la edificación: 14 m a cornisa. Esta altura máxima únicamente podrá ser superada por instalaciones especiales como depósitos, silos, antenas… requeridos por el uso productivo. Excepcionalmente, cuando así lo exija el proceso industrial, podrán autorizarse alturas superiores a la establecida genéricamente como máxima, previa autorización del órgano gestor del Parque Tecnológico.

Número máximo de plantas: 2 plantas sobre rasante (B+1); se permiten asimismo 2 sótanos o semisótanos.

Retranqueos mínimos: 5 m a todos los linderos, frentes y fondos. Mediante acuerdo con el titular de la parcela colindante, se podrá autorizar el adosamiento a los linderos laterales, manteniendose en todo caso los retranqueos frontal y trasero.

Aparcamientos obligatorios: 1 plaza por cada 100 m² de edificación, mínimo, en el interior de la parcela, o interior del edificio.

Condiciones de cubierta: Se permiten cubiertas planas e inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la inclinación máxima será de 30°, con una altura máxima de cumbrera de 3 m a mayores de la de cornisa. Esta misma altura para ubicación de instalaciones.

Artículo 9.- Ordenanza de edificación "Industrial PTL-Gran Industria"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación como I-PTL-GI. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como I-PTL-GI serán las establecidas en este artículo, y complementariamente en el Plan General de Ordenación Urbana de León para aquellos aspectos no expresamente definidos o regulados en este Plan Regional.

La ordenanza I-PTL-GI está orientada a la implantación de actividades industriales de base tecnológica en el ámbito de la ampliación del Parque Tecnológico de León con grandes demandas de superficie, pudiendo estar conformadas por una o varias construcciones independientes relacionadas a través de los espacios libres interiores a la parcela.

- A) Tipología de edificación.

La tipología de edificación será de edificación aislada.

- B) Condiciones de uso.

Usos predominantes: Industrial y almacenaje, en todas sus categorías, con un mínimo del 70 %. La implantación de actividades industriales en parcelas del PTL exigirá la acreditación de su vinculación a actividades innovadoras de base tecnológica, de acuerdo con las condiciones que establezca el órgano gestor del Parque Tecnológico.

Usos compatibles:

  - Oficinas, con la misma condición de vinculación a actividades de base tecnológica.
  - Dotacionales, de los siguientes tipos:
    - Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª).
    - Socio-Cultural y educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.
    - Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª (aforo menor de 1.500 personas), como uso complementario a la actividad industrial principal.
    - Religioso: en categoría 4ª (capillas, oratorios).
  - Comercial.
  - Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
  - Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, para el servicio exclusivo de la actividad.
  - Espacios Libres.
  - Viario y comunicaciones.
  - Servicios urbanos. En particular, será compatible la implantación de centros de transformación. Cuando la potencia instalada en la parcela vaya a ser superior a 50 k.V.A., la propiedad deberá facilitar un local a tal fin a la empresa suministradora.

Usos prohibidos: los no citados como predominantes o compatibles, y en particular:

  - Vivienda, con la excepción de la posible autorización de una unidad por parcela, exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.
  - Equipamiento comercial.
  - Hotelero y residencial colectivo.

- C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación.

Parcela mínima: 10.000 m².

Frente mínimo de la parcela: 60 m.

Edificabilidad máxima sobre parcela: la indicada en el plano de ordenación del Plan Regional, con un máximo de 0,75 m²/m².

Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 60 %.

Uso de los espacios no ocupados por la edificación: se deberá destinar al menos un 25 % de la superficie no ocupada de la edificación a zona verde o ajardinada.

Ocupación máxima de parcela bajo rasante: se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

Altura máxima de la edificación: 12 m a cornisa. Esta altura máxima únicamente podrá ser superada por instalaciones especiales como depósitos, silos, antenas… requeridas por el uso productivo. Excepcionalmente, cuando así lo exija el proceso industrial, podrán autorizarse alturas superiores a la establecida genéricamente como máxima, previa autorización del órgano gestor del Parque Tecnológico.

Número máximo de plantas: 2 plantas sobre rasante (B+1); se permiten asimismo 2 sótanos o semisótanos.

Retranqueos mínimos: 5 m a todos los linderos, frentes y fondos. Si existiesen varias edificaciones en la misma parcela, se situarán a una distancia mínima de 5 m entre sí.

Aparcamientos obligatorios: 1 plaza por cada 100 m² de edificación, mínimo, en el interior de la parcela, o interior del edificio.

Condiciones de cubierta: Se permiten cubiertas planas e inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la inclinación máxima será de 30°, con una altura máxima de cumbrera de 3 m. a mayores de la de cornisa. Esta misma altura para ubicación de instalaciones.

Artículo 10.- Ordenanza de edificación "Terciario PTL"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación con la sigla T-PTL. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como T-PTL serán las establecidas en este artículo y, complementariamente, en el Plan General de Ordenación Urbana de León para aquellos aspectos no expresamente definidos o regulados en este Plan Regional.

La ordenanza T-PTL está orientada a la implantación de actividades de tipo comercial, oficinas, servicios terciarios vinculados a las actividades productivas de base tecnológica desarrolladas en el Parque Tecnológico, incluyendo espacios destinados a la gestión del PTL, viveros de empresas, centros de investigación, espacios de coworking…

- A) Tipología de edificación.

La tipología de edificación será de edificación aislada.

- B) Condiciones de uso.

Usos predominantes: Oficinas, en todas sus categorías; Equipamiento Socio-Cultural y Educativo; Industrial en sus categorías 1º, 2º y 3º.

Usos compatibles:

- Dotacionales, de los siguientes tipos:
  - Sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria (categoría 4ª).
  - Deportivo: en categorías 3ª, 4ª y 5ª (aforo menor de 1.500 personas), como uso complementario a la actividad industrial principal.
  - Religioso: en categoría 4ª (capillas, oratorios).
- Comercial.
- Hotelero y residencial colectivo.
- Espectáculos y recreativos: se permiten en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en categorías 2ª, 3ª, 4ª, para el servicio exclusivo de la actividad.
- Espacios Libres.
- Viario y comunicaciones.

- Servicios urbanos. En particular, será compatible la implantación de centros de transformación.

Usos prohibidos: los no citados como predominantes o compatibles, y en particular:

- Vivienda, con la excepción de la posible autorización de una unidad por parcela, exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.
- Industrial, en las categorías 4º y 5º.
- Equipamiento comercial.

- C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación.

Parcela mínima: 2.500 m².

Frente mínimo de la parcela: 30 m, debiendo la geometría de la parcela permitir la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro.

Edificabilidad máxima sobre parcela: la indicada en el plano de ordenación del Plan Regional, con un máximo de 1,50 m²/m².

Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 80 %.

Uso de los espacios no ocupados por la edificación: se deberá destinar al menos un 25 % de la superficie no ocupada de la edificación a zona verde o ajardinada.

Ocupación máxima de parcela bajo rasante: se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

Altura máxima de la edificación: 12 m a cornisa.

Número máximo de plantas: 3 plantas sobre rasante (B+2); se permiten asimismo 2 sótanos o semisótanos.

Retranqueos mínimos: 5 m a todos los linderos, frentes y fondos.

Aparcamientos obligatorios: 1 plaza por cada 100 m² de edificación, mínimo, en el interior de la parcela, o interior del edificio.

Condiciones de cubierta: Se permiten cubiertas planas e inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la inclinación máxima será de 30°, con una altura máxima de cumbrera de 3 m a mayores de la de cornisa. Esta misma altura para ubicación de instalaciones.

Artículo 11.- Ordenanza de "Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos PTL"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación del Plan Regional como ELP. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como ELP serán las definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León para el Desarrollo del Sistema de Espacios Libres, y en particular en los artículos 37, 38 y 39 referidos al Sistema Local de Espacios Libres. Se mantendrá, siempre que sea posible, el arbolado preexistente en los terrenos calificados como Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

Se tendrán en consideración, en su carácter indicativo y orientador, las directrices y criterios para el tratamiento de los espacios libres, ajardinamiento y arbolado, y condiciones de adecuación paisajística, incluidos en el capítulo de Condiciones de Urbanización del Plan Regional.

Las parcelas calificadas como Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos PTL serán compatibles con el uso Servicios Urbanos, tanto en situación subterránea como en superficie, no debiendo en el caso de elementos construidos (p.e. Centros de Transformación) superar una planta de altura ni tener una ocupación mayor al 5% del espacio libre.

Artículo 12.- Ordenanza de "Equipamiento PTL"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación como EQ. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como EQ serán las definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León para el Desarrollo del Sistema de Equipamientos y particularmente en los artículos 45 y 46 referidos a sistemas locales de equipamiento.

A efectos de implantación de nuevos equipamientos en el ámbito del Parque Tecnológico de León, se establecen las siguientes condiciones particulares:

- A) Condiciones de uso.

Las parcelas de equipamiento podrán destinarse a cualquiera de los usos públicos dotacionales definidos por el instrumento de planificación general, y en particular:

  - Equipamiento Sanitario-asistencial.
  - Equipamiento Socio-Cultural y educativo.
  - Equipamiento Deportivo.
  - Equipamiento Religioso.
  - Equipamiento Administrativo.

Se incluye asimismo como uso compatible el terciario de oficinas administrativas cuando este se encuentre vinculado a la gestión del Parque Empresarial. Será asimismo compatible el uso servicios urbanos.

- C) Condiciones generales de edificabilidad y edificación.

Parcela mínima: 1.500 m².

Edificabilidad máxima sobre parcela: 2,00 m²/ m².

Ocupación máxima de parcela: 80%. Del resto de parcela, máximo el 90% para plazas de aparcamiento y 10% restante, mínimo, para ajardinamiento y zona verde obligatoria.

Altura máxima: 14 m a cornisa.

Número máximo de plantas: 3 plantas sobre rasante (B+2); se permite adicionalmente 1 sótano o semisótano.

Retranqueos mínimos: 5 m a todos los linderos, frentes y fondos. Si existiesen varias edificaciones aisladas en la misma parcela, se situarán a una distancia mínima de 5 m entre sí.

Aparcamientos obligatorios: 1 plaza por cada 100 m² de edificación, mínimo, en el interior de la parcela, o interior del edificio.

Condiciones de cubierta: Se permiten cubiertas planas e inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la inclinación máxima será de 30°, con una altura máxima de cumbrera de 3 m. a mayores de la de cornisa. Esta misma altura para ubicación de instalaciones.

Artículo 13.- Ordenanza de "Servicios Urbanos PTL"

Corresponde a los ámbitos grafiados en los planos de ordenación del Plan Regional como SU-PTL. Las condiciones de uso y edificación de aplicación a las parcelas calificadas como SU-PTL serán las definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León para el Desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos, y en particular en los artículos 48 y 49.

La parcela de Servicios Urbanos definida en la propuesta de ordenación del Plan Regional se destinará de modo preferente a la implantación de las instalaciones necesarias para el funcionamiento de una red de calor centralizada al servicio del área industrial (central de producción de calor, depósitos de acumulación…), sin perjuicio de la compatibilidad con otros subsistemas de servicios urbanos.

Artículo 14.- Ordenanza de viario público

Las condiciones para el viario público serán las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de León para el Desarrollo del Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones (art. 31 y siguientes). Serán asimismo de aplicación las condiciones de urbanización establecidas desde este Plan Regional.

Dentro del viario público, y con independencia de su compatibilidad en el subsuelo, podrán reservarse espacios en superficie para su destino a elementos pertenecientes al sistemas de servicios urbanos tales como Centros de Transformación, puntos de recogida de residuos…

Artículo 15.- Condiciones formales generales para la edificación

Las paredes medianeras o ciegas, así como los paramentos susceptibles de posteriores ampliaciones, deberán tratarse como las fachadas, debiendo ofrecer calidad de obra acabada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias a los edificios principales deberán ofrecer un nivel de acabado adecuado, coherente dentro del conjunto, tratándose con el mismo nivel de calidad que el resto de la edificación.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todo su conjunto, en sus diferentes partes, aparcamiento, áreas pavimentadas y jardines.

En la parte no ocupada por la edificación se mantendrá en lo posible el arbolado existente.

No se permite el vallado de las parcelas, que únicamente se podrán delimitar mediante setos o elementos vegetales de no más de 1 m de altura. Con carácter excepcional se podrá autorizar un vallado completamente diáfano, de máximo 2 m de altura, a base de celosía o tela metálica, con soportes igualmente metálicos, incluso para puertas de acceso, cuando la especial actividad o características de la empresa a ubicar así lo precisen, previa autorización de la órgano gestor del Parque Tecnológico.

Con independencia de los puntos anteriores, el órgano gestor del Parque Tecnológico deberá aprobar y aceptar previamente la actividad a instalar, las calidades de los materiales a utilizar y los acabados de obra en todas las edificaciones que se proyecten.

Artículo 16.- Condiciones para la integración paisajística y eficiencia energética de la edificación

Las construcciones que se proyecten dentro del ámbito del Plan Regional deberán integrarse en el paisaje y el entorno utilizando los recursos arquitectónicos y procurando una elección cuidada de materiales, prohibiéndose dejar sin tratamiento cualquiera de sus fachadas. En particular, se atenderá a la integración de las nuevas edificaciones minimizando la presencia visual desde la ciudad histórica a través de la utilización adecuada de materiales, configuración volumétrica, disposición de arbolado… Se limitará en los frentes orientados hacia la ciudad histórica el uso de materiales brillantes o reflectantes.

Las edificaciones de los ámbitos de actuación procurarán diseñarse y ejecutarse con criterios de eficacia energética, como el fomento de energías renovables, gestión inteligente de las infraestructuras de energía (captación solar, gestión de calefacciones, sistemas pasivos de acondicionamiento…) asociadas al ciclo del agua, con gestión del agua de lluvia y de riego, corrección en los sistemas de recogida de residuos y, sobre todo, criterios de sostenibilidad en las edificaciones, desarrollando los principios ya establecidos en el código Técnico de la Edificación (CTE). A tal efecto, se tendrán en consideración en el diseño de la edificación al menos los siguientes factores:

- Se estudiará la posición y orientación de la edificación, garantizando un adecuado soleamiento que permita la captación de radiación solar (calor e iluminación) así como la protección respecto al viento.
- Se primará que la edificación se resuelva mediante formas compactas que ofrezcan un elevado grado de eficiencia energética.

- En la organización interna de la edificación se procurará disponer los espacios con mayores necesidades de luz y calor orientados a la fachada sur, y a fachada norte los que tengan mayores ganancias internas.
- Se incorporarán soluciones de edificación pasiva que aprovechen las condiciones de forma, materiales… para procurar un elevado confort térmico y el ahorro en el consumo de energía. Ello puede incluir elementos acristalados para la captación solar (luz y calor), fachadas ventiladas que ayuden a la disipación del exceso de calor, elementos que contribuyan a la acumulación de calor (inercia térmica), mecanismos que potencien la ventilación natural y cruzada, elementos de protección y regulación de la radiación solar…
- Se garantizarán unos niveles elevados de aislamiento térmico de la edificación, cuidando particularmente la resolución y reducción de los posibles puentes térmicos asociados a huecos, puntos de contacto cerramiento-estructura…
- Se estudiará la implantación en la edificación de sistemas para la producción de energía térmica y eléctrica, fomentando el autoconsumo. Ello incluye fundamentalmente la instalación de sistemas de captación solar activa (placas solares) en cubiertas y/o fachadas.
- Adicionalmente a las soluciones de diseño aplicadas para garantizar el adecuado comportamiento térmico de las edificaciones, los sistemas de climatización que se implanten en los edificios serán de alta eficiencia y mínimo impacto ambiental, siendo preferente el uso de soluciones como calderas de biomasa, aerotermia… Se incorporarán sistemas inteligentes de gestión energética centralizada.

Artículo 17.- Delimitación de unidades de actuación

Se establece para el sector SUR-Ampliación PTL una única Unidad de Actuación, coincidente con su propia delimitación, a efectos de su gestión. El sistema de actuación previsto para su desarrollo será el de Concierto.

Artículo 18.- Usos Fuera de Ordenación

Son declarados expresamente fuera de ordenación los usos del suelo emplazados en los terrenos calificados por este Plan Regional que deben ser objeto de cesión.

Artículo 19.- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

Se considera el plazo máximo legal de 8 años para ultimar los deberes urbanísticos completos del sector SUR-Ampliación PTL.

Artículo 20.- Áreas de tanteo y retracto

No se establecen en el sector SUR-Ampliación PTL áreas de tanteo y retracto.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTUACIÓN (B)

Artículo 21.- Sistema de Actuación

Se propone el sistema de concierto, definido en los artículos 255 y siguientes del RUCyL.

Artículo 22.- Procedimiento de gestión

Para el desarrollo de la actuación deberán redactarse los correspondientes Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización exigidos por la legislación urbanística vigente, de acuerdo con el procedimiento de gestión establecido por este Plan Regional.

El Proyecto de Actuación será único para la totalidad del sector, definiéndose a tal efecto una única Unidad de Actuación. El Proyecto de Actuación deberá incluir las determinaciones generales establecidas por el artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación. A este último efecto, el Plan Regional recoge en su plano PO-03 "Determinaciones de Actuación" una propuesta de parcelación con carácter indicativo, pudiendo esta ser precisada por el correspondiente Proyecto de Actuación.

La definición de las condiciones completas de urbanización podrán ser remitidas a un posterior Proyecto de Urbanización.

Artículo 23.- Agente Urbanizador

El urbanizador de la actuación será la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL).

Artículo 24.- Plazo para la redacción del Proyecto de Actuación

Se establece un plazo máximo de dos años desde la aprobación de este Plan Regional para la aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 25.- Plazo para la Ejecución de la Actuación y el cumplimento de los deberes urbanísticos

El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la ejecución de la actuación será el máximo genérico permitido en la legislación urbanística, de ocho años desde la aprobación de este Plan Regional.

5. CONDICIONES PARTICULARES SOBRE URBANIZACIÓN (O)

Artículo 26.- Determinaciones sobre urbanización

Las determinaciones completas de urbanización del sector SUR-Ampliación PTL ordenado por este Plan Regional se definirán mediante la elaboración de un Proyecto de Urbanización específico.

El Proyecto de Urbanización será único para el conjunto del sector, pudiendo desarrollarse mediante separatas o documentos complementarios aspectos específicos de infraestructuras, enlaces o refuerzos externos, que conlleven procesos y condiciones particulares en sus procedimientos de tramitación y aprobación.

El Proyecto de Actuación a través del cual se definan las condiciones de gestión y reparcelación del sector podrá limitarse a definir unas condiciones básicas de urbanización, con el alcance establecido en el artículo 242 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 27.- Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización

El plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización al que se refiere el artículo anterior será de 12 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Actuación, pudiendo ambos instrumentos tramitarse y aprobarse simultáneamente.

Artículo 28.- Características Técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse, con carácter general, al conjunto de las determinaciones señaladas a este respecto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de León, así como a cuanta normativa técnica resulte de aplicación.

Específicamente, a modo informativo y no exhaustivo, se referencian a continuación algunas de las condiciones definidas en el PGOU de León relativas a diversos aspectos de la urbanización:

- En cuanto al diseño y desarrollo del Sistema Local de Vías Públicas o Comunicaciones se estará a lo dispuesto en la Subsección 4ª de la Sección 2ª del Capítulo III de la Normativa del PGOU, correspondiente con los artículos del 31 al 35.
- En cuanto al diseño y desarrollo del Sistema de Espacios Libres se estará a lo dispuesto en la Subsección 5ª de la Sección 2ª del Capítulo III de la Normativa del PGOU, correspondiente con los artículos del 36 al 39.
- En cuanto al desarrollo del Sistema de Servicios Urbanos se estará a lo dispuesto en la Subsección 7ª de la Sección 2ª del Capítulo III de la Normativa del PGOU y, más específicamente:
- De cara al diseño de la red de abastecimiento de agua se estará a las Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de agua y sus redes de distribución definidas en el artículo 50 de la Normativa del PGOU.
- De cara al diseño de la red de saneamiento se estará a las Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Saneamiento y sus redes de distribución definidas en el artículo 51 de la Normativa del PGOU.
- De cara al diseño de la red de suministro eléctrico se estará a las Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Abastecimiento de energía eléctrica y sus redes de distribución definidas en el artículo 52 de la Normativa del PGOU.
- De cara al diseño de la red de alumbrado público se estará a las Condiciones técnicas de diseño e implantación para el Subsistema de Alumbrado Público y sus redes de distribución definidas en el artículo 53 de la Normativa del PGOU.

Todo ello sin perjuicio del resto de normativa que resulte de aplicación.

Los trazados y conexiones externas de las redes de infraestructuras, así como algunas condiciones materiales, se reflejan en los planos de redes PO 05 y PO 06 de viario, anexos de este documento, en el nivel de definición acorde a las escalas gráficas del Plan Regional. Estas condiciones básicas y la geometría de los trazados podrá ser reajustada y precisada por el Proyecto de Urbanización que establezca las condiciones completas de urbanización.

Este Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León incorpora además como anexo, con carácter indicativo, un conjunto de pautas y criterios para la urbanización orientados a procurar la integración paisajística de la edificación y espacios libres, que deberán ser tenidas en consideración en el desarrollo del correspondiente Proyecto de Urbanización.

ANEXOS

1. PAUTAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

Este documento del Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León define una serie de pautas y criterios, con carácter indicativo, para los proyectos que se implanten en su ámbito de actuación, y que deberán ser incorporadas y desarrolladas en el marco de los Proyectos de Urbanización del sector SUR-Ampliación PTL. Dicho Proyecto de Urbanización tendrá asimismo en consideración las directrices y recomendaciones del marco sectorial y en especial de las Estrategias Españolas de Desarrollo Sostenible, de Medio Ambiente Urbano, de Movilidad Sostenible, de Cambio Climático y Energía Limpia… así como de los documentos en desarrollo de las Estrategias Regionales.

Las pautas indicativas para el desarrollo del sector se dividen en:

- Condiciones generales para la mejora e integración paisajística de la urbanización
- Condiciones particulares para la urbanización –tratamientos de ELP y redes básicas de servicios-

1.a. Condiciones generales para la mejora e integración paisajística de la urbanización

Deberán llevarse a cabo medidas para favorecer la integración paisajística del conjunto de las instalaciones previstas, especialmente en el caso de los elementos a implantar en las zonas de borde hacia la cornisa de Oteruelo, en relación con el núcleo y con el Parque Tecnológico de León actual. Se trata de minimizar efectos como la desvinculación formal del mosaico paisajístico del entorno, la discontinuidad de las estructuras funcionales básicas del paisaje, la heterogeneidad de un territorio rural y periurbano en acelerada transformación y, en general, elevar la calidad arquitectónica de los edificios productivos, o el estado de conservación de los espacios exteriores en estos enclaves de trabajo.

Es necesario, en el tratamiento del espacio visual, incorporar los elementos que definen el paisaje local a los propios de los nuevos usos previstos: edificios, equipamientos e infraestructuras. Esto se realizará mediante la adopción de un modelo de área estéticamente integrada, en la medida de lo posible, en el entorno periurbano y agrario en que se implanta. La construcción de instalaciones y edificios bajos, con volumetrías fragmentadas, la intercalación de arbolado y la presencia de edificios rodeados de abundante vegetación constituyen el inicio de este proceso, que es necesario completar con criterios de integración paisajística.

Los bordes del ámbito, es decir, los contactos con los espacios aledaños, deben ser objeto de una especial atención y cuidado. En las zonas de borde, ordenadas interiormente mediante una orla de espacios libres públicos en continuidad, se concreta la interfase entre áreas que son muy diferentes por su conformación y uso.

En estas zonas de borde se realizan también la mayoría de los intercambios entre ecosistemas diferentes. La posible degradación de estas franjas de borde y límites de la ampliación del Parque Tecnológico de León debe evitarse en la medida de lo posible, favoreciendo los aspectos más positivos de las áreas de borde y facilitando su desarrollo estético, ecológico y paisajístico.

El tratamiento vegetal del borde es importante al suponer un límite tanto visual como estético del mismo. Deben evitarse en los caminos las líneas rectas y los ángulos y quedar señalados nítidamente los accesos y salidas. El terreno no ocupado de los bordes será revegetado con una combinación de setos y arbolado lineal.

Las principales actuaciones a desarrollar son la integración de arbolado en espacios libres públicos, la implantación de pantallas vegetales y los tratamientos en espacios libres privados.

Otras medidas que han de tenerse en cuenta, especialmente en lo que respecta al desarrollo de las instalaciones a implantar en el ámbito del Plan Regional, son la minimización del impacto visual de los movimientos de tierras y las instalaciones auxiliares de obra, así como la armonización de cubiertas, materiales y tonalidades, principalmente en fachadas orientadas hacia los viarios principales, respondiendo en lo posible en su diseño y composición a las características dominantes del entorno.

En el desarrollo de las actuaciones de urbanización se utilizarán soluciones que reduzcan el impacto ambiental y el consumo de energía, y contribuyan a la adecuada transición e integración con el entorno. La selección de firmes adecuados, la reserva suficiente de superficies permeables, la incorporación de vegetación tanto en los espacios libres como en el sistema viario, la continuidad (al menos visual) de los espacios libres privados y públicos, el uso de sistemas de alumbrado de bajo consumo y mínima contaminación lumínica, la consideración de itinerarios de movilidad no motorizada… se encuentran entre las posibles soluciones a adoptar en la urbanización del ámbito.

1.b. Condiciones particulares para la urbanización –tratamientos de los Espacios Libres Públicos y redes básicas de servicios-

A.1. Calidad de los espacios libres públicos, integrando estos espacios funcionalmente diferenciados, jerarquizados y articulados entre sí; incorporando recorridos peatonales con continuidad con el espacio viario; aprovechamiento e inclusión de elementos naturales preexistentes como la topografía, el arbolado…

A.2. Utilización adecuada del arbolado y la vegetación en los procesos de urbanización, procurando el empleo de arbolado autóctono y la integración en el diseño de la vegetación como cortavientos naturales, con los siguientes factores:

- Las pantallas de árboles y arbustos pueden reducir la velocidad del viento hasta el 50% en distancias equivalentes a 10-20 veces su altura.
- Los árboles con hojas reducen la cantidad de luz disponible del 10 al 20 % de su valor sin obstrucciones; incluso en invierno, los árboles caducifolios la reducen un 40-50 %.
- Las pantallas de árboles y arbustos densos funcionan como barrera de sonido.
- Los árboles y arbustos absorben CO2 y pueden eliminar hasta un 75% de polvo, plomo y otras partículas del aire.
- Los árboles y arbustos pueden reducir las temperaturas veraniegas gracias a la sombra y la transpiración por evaporación.
- Los árboles y arbustos pueden elevar las temperaturas invernales al disminuir la velocidad del viento y reducir la radiación hacia el cielo nocturno.
- La cobertura vegetal ejerce un efecto refrigerante gracias a la transpiración por evaporación.
- La temperatura emitida por la cobertura vegetal será de 10 a 15° inferior a la emitida por materiales que absorben el calor, como el asfalto, o por materiales reflectantes, como la grava o piedras de colores claros.
- Las plantas trepadoras caducifolias dejarán pasar el sol en invierno y proporcionarán sombra en verano; las de hoja perenne proporcionarán sombra a las paredes en verano y reducirán los efectos de los vientos fríos en invierno.

A.3. Los siguientes principios y condiciones generales para la jardinería y el arbolado servirán como guía para el diseño y desarrollo de los espacios verdes y espacios libres en el ámbito del Plan Regional.

- Multifuncionalidad.
  - Potenciar el uso y la utilidad real de los espacios verdes mediante la adecuación del diseño a las demandas de los usuarios.

        - Desarrollar espacios multifuncionales adaptados a diferentes demandas y ofertas de ocio y esparcimiento, culturales y formativas.
        - Diseñar espacios accesibles, aptos para su uso y disfrute por parte de toda la comunidad.
    - Conservación de los valores ecológicos y culturales.
        - Uso de los ecosistemas maduros como modelos para el diseño y la gestión de los espacios naturales.
        - Uso de técnicas de sucesión dirigida en las restauraciones vegetales y plantaciones.
        - Plantaciones en manchas mezclando especies pioneras y especies propias de situaciones de mayor madurez.
        - Control del crecimiento de las herbáceas mediante técnicas blandas.
        - Selección y renovación progresivas.
        - Recreación de los procesos naturales y de las redes ecológicas presentes en nuestro entorno.
    - Potenciación de la biodiversidad.
        - Desarrollo de acciones orientadas a potenciar la naturalización y biodiversidad de los espacios libres.
    - Desarrollo de la utilidad real de los espacios.
        - Espacios útiles, adaptados a los usos que se van a desarrollar en su entorno y capaces de ofrecer alternativas de ocio y experiencias a las personas que desarrollan su actividad en el entorno inmediato.
    - Seguridad, teniendo en consideración en el diseño particular de los espacios libres aspectos como:
        - Iluminación apropiada.
        - Líneas de visión.
        - Evitar lugares trampa.
        - Vigilancia visual del entorno.
        - Potenciar el sentido de propiedad y uso común de los espacios libres.
        - Señalización e información.

La eficiencia y el ahorro en el uso del agua constituyen también un criterio a seguir. Con carácter general, para procurar el ahorro de agua durante la fase de funcionamiento, se deberá realizar un diseño de las zonas que vayan a recibir tratamiento vegetal considerando criterios de xerojardinería, es decir, utilización de especies adaptadas a las características con influencia mediterránea propias del área de estudio y de minimización del consumo de agua, garantizando cubrir las necesidades sin derroches ni excesos.

Los árboles y arbustos y las plantas leñosas en general se regarán mediante instalaciones de riego localizado, salvo cuando el proyecto recoja y justifique explícitamente por razones ambientales un sistema diferente. El resto de las superficies vegetales se regarán a partir de un programa de riego orientado hacia el ahorro y eficiencia tanto en horarios como en dotaciones y sistemas de distribución.

Las plantaciones deben ser irregulares, evitando la adopción de patrones rectilíneos (cuadrículas, tresbolillos, hileras, etc.) en la disposición final de las mismas, exceptuando los casos en que se indique lo contrario de forma explícita.

Todas las superficies contempladas en las propuestas y que no sean objeto de ajardinamiento como tal deberán ser sometidas, al menos, a la limpieza de residuos de su superficie y a la plantación con planta forestal, respetando a todos los efectos la propuesta de plantaciones y realizando las labores de mantenimiento precisas, que deben incluir el riego necesario durante, al menos, el verano de los primeros años de vida de las plantas.

Se priorizarán las formaciones vegetales que potencien los valores ecológicos y naturales del entorno de León y, especialmente, las siguientes:

- Setos vivos estructurados formando linderos, bordes de caminos, límites espaciales, separaciones interiores, protección de espacios o funciones similares.
- Sotos arbolados.
- Bosquetes y arboledas diseñados usando como modelo los ecosistemas locales.
- Límites y cerramientos vegetales.
- Formaciones de matorrales de alta diversidad.
- Praderas rústicas, con dosel arbolado, como espacios plurifuncionales de alta capacidad de uso.

La vegetación a implantar en espacios arbolados presentará estructura vertical simulando los ecosistemas forestales maduros, especialmente en los espacios de borde. Este diseño debe incluir vegetación arbórea, sotobosque, orla arbustiva y plantas trepadoras. Las áreas de confluencia entre dos tipos diferentes de vegetación se realizarán, de la misma manera, utilizando líneas irregulares, con entrantes y salientes y especies intercambiadas. Las plantas utilizadas deben proceder de ejemplares adaptados a las condiciones locales. Se preferirán los procedentes de plantas silvestres del entorno de León, cultivados al aire libre en envase forestal.

Las superficies objeto de labores de ajardinamiento pueden ser plantadas con ejemplares de mayor tamaño de las especies indicadas de árboles y arbustos, siempre dentro del mismo Plan. La elección de especies se desarrollará fundamentalmente mediante los procedimientos anteriormente definidos. Las especies a utilizar serán, en general y preferentemente, especies locales aclimatadas, aptas para su desarrollo con un mantenimiento mínimo, y adaptadas a las condiciones del ámbito del Plan Regional.

En cuanto a las plantas herbáceas se pueden utilizar mezclas de semillas, principalmente gramíneas cespitosas de crecimiento rápido (Agrostis, Cynodon, Digitaria, Agropyron) y leguminosas resistentes que aporten nitrógeno y materia orgánica al suelo (tréboles Trifolium spp., Lupinus, Medicago, athyrus, etc.). Pueden incluirse algunos bulbos (Crocus, Lilium, etc), plantas anuales o perennes con flores (Scilla, Papaver, Bellis, Arabis, etc.) y pequeñas matas leñosas como tomillos, ajugas, etc.

Un aspecto peculiar de estas plantaciones es el que se refiere a su mantenimiento. Los criterios de conservación de flora y fauna y los lugares donde se pretende implantar esta vegetación hacen que sea preferible un tipo de mantenimiento blando, huyendo de tratamientos agresivos con productos fitosanitarios tóxicos. La rusticidad y la variedad de las propuestas de especies contribuyen también a evitar que las posibles plagas puedan afectar a grandes superficies continuas. En todo caso los tratamientos serán lo más blandos y específicos posibles, teniendo siempre la precaución suficiente para evitar afectar al resto de la flora y fauna, al agua o a las personas que utilicen estos espacios.

Los Proyectos de Urbanización reservarán espacio suficiente para que el arbolado pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo. Asimismo se tendrá en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, y se comprobará que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni hipotequen el desarrollo del arbolado y que no se dificulten las condiciones de acceso y emplazamiento de servicios de emergencia.

Los alcorques se dimensionarán suficientemente, ajustándose al porte de la planta desde unas dimensiones mínimas de 1 m x 1 m (o diámetros de 1,2 m para alcorques circulares) para árboles de pequeño porte y de 1,5 m x 1,5 m para las especies de porte medio y gran porte. Se preverá un tratamiento orgánico suficiente del suelo del interior del alcorque previo a la plantación del arbolado. Se incluirán instalaciones de riego localizado para el mantenimiento de estos árboles y se facilitará la permeabilidad del suelo y la captación de pluviales por el alcorque. Las especies más indicadas para el arbolado urbano son las de hoja caduca, adaptadas a las condiciones climáticas locales, por su utilidad en la climatización de vías y edificios.

2. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se incluye como anexo a este Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León, como documento independiente, el Estudio Ambiental Estratégico que desarrolla la evaluación prescrita por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, realizada por el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Dicha evaluación fue concluida mediante la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, de carácter favorable, formalizada con la ORDEN MAV/523/2023, de 19 de abril, por la que se formula la declaración ambiental estratégica del plan regional de ámbito territorial para la ampliación del parque tecnológico de León (BOCyL de 28 de abril de 2023, con corrección de errores publicada en BOCyL de 11 de mayo de 2023), que se incorpora asimismo como anexo a este Plan Regional de Ámbito Territorial.

3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN. PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DOCUMENTAL

Se incluye en este anexo una propuesta de documentación del Plan General de Ordenación Urbana de León, actualizada de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León. Ello incluye la incorporación a la documentación gráfica del nuevo sector urbanizable "Ampliación PTL" y la redelimitación de los sectores urbanizables colindantes.

Esta documentación tiene, salvo para aquellas determinaciones expresamente señaladas por el Plan Regional con carácter pleno, un carácter orientativo. En particular, aquellas determinaciones urbanísticas establecidas sobre terrenos externos al ámbito estricto del Plan Regional se formulan de forma indicativa, debiendo ser posteriormente validadas por el Ayuntamiento de León a través del correspondiente procedimiento formal de modificación de su planeamiento general.

Este anexo incluye actualización de los siguientes documentos:

- Fichas de ámbitos de suelo urbanizable
  - Sector ULD 18-03
  - Sector ULD 19-01
- Planos de Ordenación
  - G-14
  - G-15
  - G-16
  - H-14
  - H-15
  - H-16
  - I-14
  - I-15
  - I-16

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de Información

	Nombre		escala
PI 01	LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL	A1	1:5.000 1:80.000
PI 02	PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL.	A1	1:3.000
PI 03	AFECCIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL	A1	1:3.000
PI 04	PREEXISTENCIAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL	A1	1:3.000
PI 05	REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO	A1	1:4.000

Planos de ordenación

	Nombre		escala
PO 01	CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL	A1	1:3.000
PO 02	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	A0	1:1.500
PO 03	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	A0+	1:1.000
PO 04	DETERMINACIONES DE ACTUACIÓN	A0	1:1.500
PO 05 (01,02,03)	PROPUESTA DE URBANIZACIÓN: REDES E INFRAESTRUCTURAS	A0	1:1.500
PO 06	PROPUESTA DE URBANIZACIÓN: VIARIO	A0	1:1.500

Plano de modelización

	Nombre		escala
M 01	MODELIZACIÓN INDICATIVA DE LA ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PR.	A0	1:1.500

EQUIPO REDACTOR

Este documento del Plan Regional ha sido redactado por encargo de SOMACyL al equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P., bajo la dirección de Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista, con NIF 9.294.433 H, colegiado por el COACyLe nº 951 y domicilio profesional y a efectos de contacto en Paseo de Isabel la Católica, nº 7, entreplanta izquierda, 47001 Valladolid (Teléfono y Fax 983 338 340). En el equipo han participado como redactores Carlos Santamarina Macho, doctor arquitecto y Andrea Rodera Culhane, arquitecta.

La asesoría y la documentación ambiental ha sido desarrollada por AMBINOR Consultoría y Proyectos S.L. Para el desarrollo de las determinaciones de gestión y urbanización incorporadas al Plan Regional se cuenta con la colaboración de TRIGONO Consultores S.L.

Fdo.: Gregorio Vázquez Justel –PLANZ SLP-.

En Valladolid, mayo de 2023