



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DECRETO 9/2023, de 15 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León.

La actividad de la Junta de Castilla y León en materia de ordenación del territorio se ejerce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, entre otros instrumentos, a través de Planes Regionales de ámbito territorial, que, tal y como se señala en el artículo 20.1 letra b) de la citada Ley, han de tener 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.

El objeto principal del Plan Regional de ámbito territorial, que atiende al interés público de incrementar la disponibilidad de suelo público para su destino a actividades productivas y empresariales en León, es el establecimiento de las condiciones urbanísticas, de gestión y urbanización requeridas para la ejecución de las actuaciones de ampliación del actual Parque Tecnológico de León, situado junto al núcleo de Oteruelo de la Valdoncina, en el mismo municipio de León. A través de este Plan, se define un nuevo sector de suelo urbanizable de uso predominante industrial, contiguo al actual Parque Tecnológico para el que se establece la ordenación detallada completa.

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 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 empleos tras un incremento del 15 por 100 sólo en los dos últimos años, además de generar en 2019 un volumen de negocio superior a 105 millones de euros.

A fecha de hoy, la superficie ocupada y comprometida en este Parque Tecnológico es superior al 80 por 100, resultando el 20 por 100 de superficie disponible insuficiente para poder responder futuras expectativas de ubicación de proyectos de grandes dimensiones.

Ante esta situación, la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de León, mediante protocolo de colaboración firmado el 15 de noviembre de 2021, consideran la segunda fase del Parque Tecnológico de León 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.

La aprobación de este Plan Regional comportará, de conformidad con lo dispuesto en 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 su ejecución.

Mediante Orden EYH/1620/2021, de 21 de diciembre, (B.O.C. y L. n.º 251, de 30 de diciembre de 2021) se delegaron en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (actual Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio) las competencias de la Consejería de Economía y Hacienda para la elaboración y tramitación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 15 de junio de 2023

DISPONE

Artículo único.– Aprobación del Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León.

1. Se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para la ampliación del Parque Tecnológico de León, promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), con la siguiente documentación:

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

1. Antecedentes.
2. Objeto y objetivos del Plan Regional.
3. Alcance del Plan Regional.
4. Promotor.
5. Contenido y documentación.
6. Procedimiento e hitos de tramitación.

MEMORIA INFORMATIVA:

1. Condiciones de ordenación vigentes.
2. Contexto urbano y territorial.
3. Las instalaciones y requerimientos del parque tecnológico.
4. Movilidad y accesibilidad en el ámbito del Parque Tecnológico de León.

MEMORIA VINCULANTE:

1. Condiciones del Plan Regional: objeto y objetivos.
2. Determinaciones reguladoras.
3. Alcance y efectos económicos de las actuaciones.
4. Síntesis de la evaluación ambiental estratégica. Integración de prescripciones y medidas ambientales.
5. Impacto sobre la sostenibilidad y el cambio climático.
6. Evaluación del impacto de género y sobre otros colectivos sociales.
7. Zonificación acústica de los terrenos.
8. Resumen de parámetros generales del Plan Regional.

NORMATIVA:

1. Determinaciones generales.
2. Determinaciones de Ordenación General.
3. Determinaciones de Ordenación Detallada.
4. Condiciones particulares de actuación.
5. Condiciones particulares sobre urbanización.

ANEXOS:

1. Pautas para la urbanización del Parque Tecnológico de León.
2. Estudio Ambiental Estratégico.
3. Plan General de Ordenación Urbana de León. Propuesta de actualización documental.
4. Documentación gráfica.

2. La documentación que conforma el Plan Regional estará disponible íntegramente en la página web de la Junta de Castilla y León (www.jcyl.es/plau), publicándose como anexo a este Decreto la Memoria Vinculante.

DISPOSICIONES ADICIONALES***Primera.– Grado de aplicación.***

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que define 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:

- Las determinaciones urbanísticas son de carácter pleno.
- Las condiciones particulares de actuación son de carácter básico.
- Las condiciones particulares de urbanización son de carácter orientativo.
- La propuesta de actualización documental del Plan General de Ordenación Urbana de León, incluida como anexo 3 en el Plan Regional, es de carácter orientativo.

Segunda.– Modificación del planeamiento vigente.

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 de este 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 de dichas modificaciones, que se producen de modo directo con la aprobación del Plan Regional, se detalla en la Memoria Vinculante publicada como anexo a este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Habilitación normativa.

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Segunda.– Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Valladolid, 15 de junio de 2023.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: ALFONSO FERNÁNDEZ MAÑUECO

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

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



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

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.

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

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...

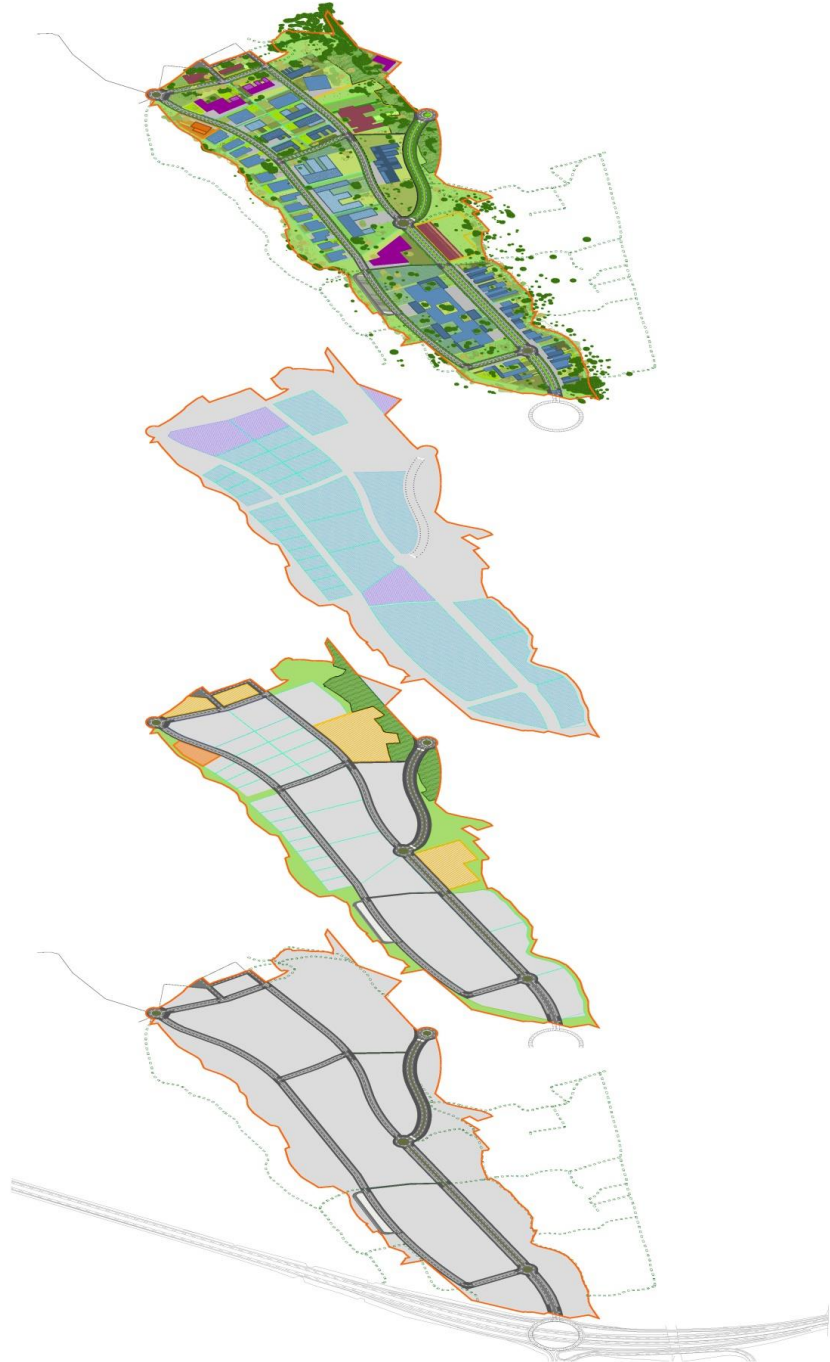


Ilustración 36. Esquemas de la ordenación propuesta

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

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

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 perímetro, 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.

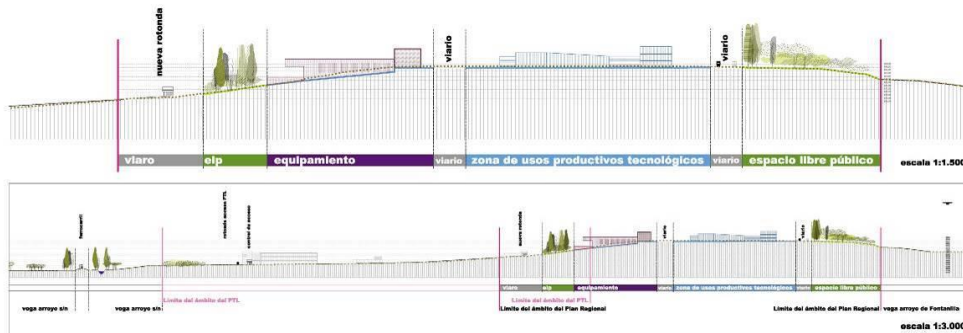


Ilustración 38. Secciones transversales indicativas de la ordenación y su implantación territorial

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.

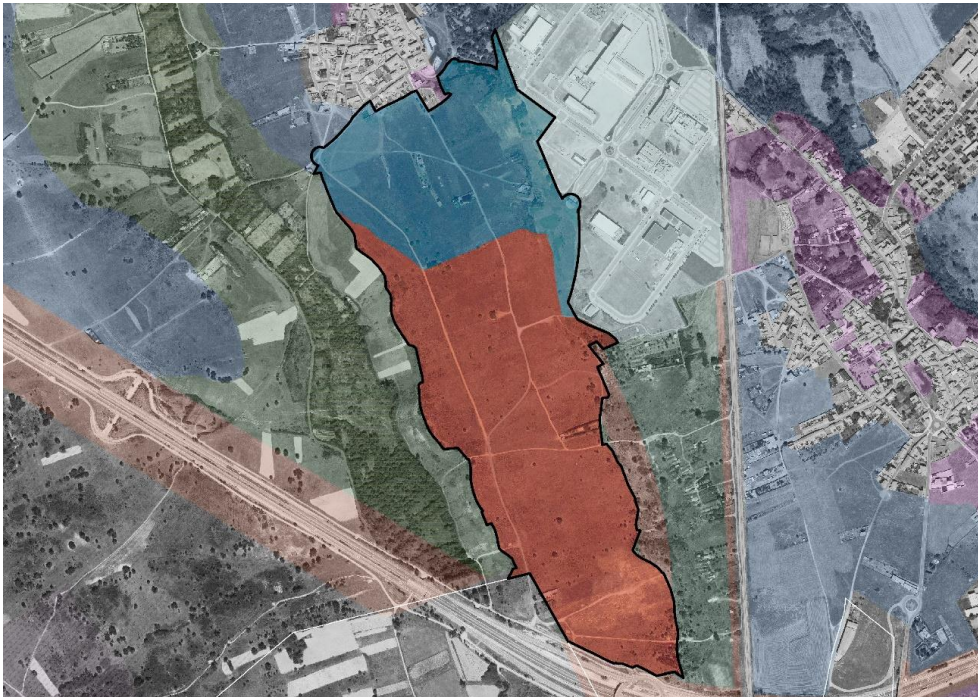


Ilustración 39. Modificaciones en la clasificación del suelo. En azul, terrenos que mantienen la condición de suelo urbanizable; en rojo, terrenos para los que el Plan Regional propone el cambio de clasificación de rústico a urbanizable

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.

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

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	CLASIFICACION MODIFICADA
Suelo Urbanizable	144.545 m ²	Suelo Urbanizable	523.693 m ²	0 m ²
Suelo Urbanizable (PTL)	40.597 m ²			0 m ²
Suelo Rústico	338.551 m ²			338.551 m ²
	523.693 m ²		523.693 m ²	338.551 m ²

.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 m ²	SUPERFICIE TOTAL m ²
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 “vial estructurante”, definiéndose 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 m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,60 m ² /m ²
Edificabilidad máxima absoluta	314.215,80 m ²
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 diferencia⁷:

- 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 (vial, 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.

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

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 m ²	EDIFICABILIDAD m ²
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 TERCARIO			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	-

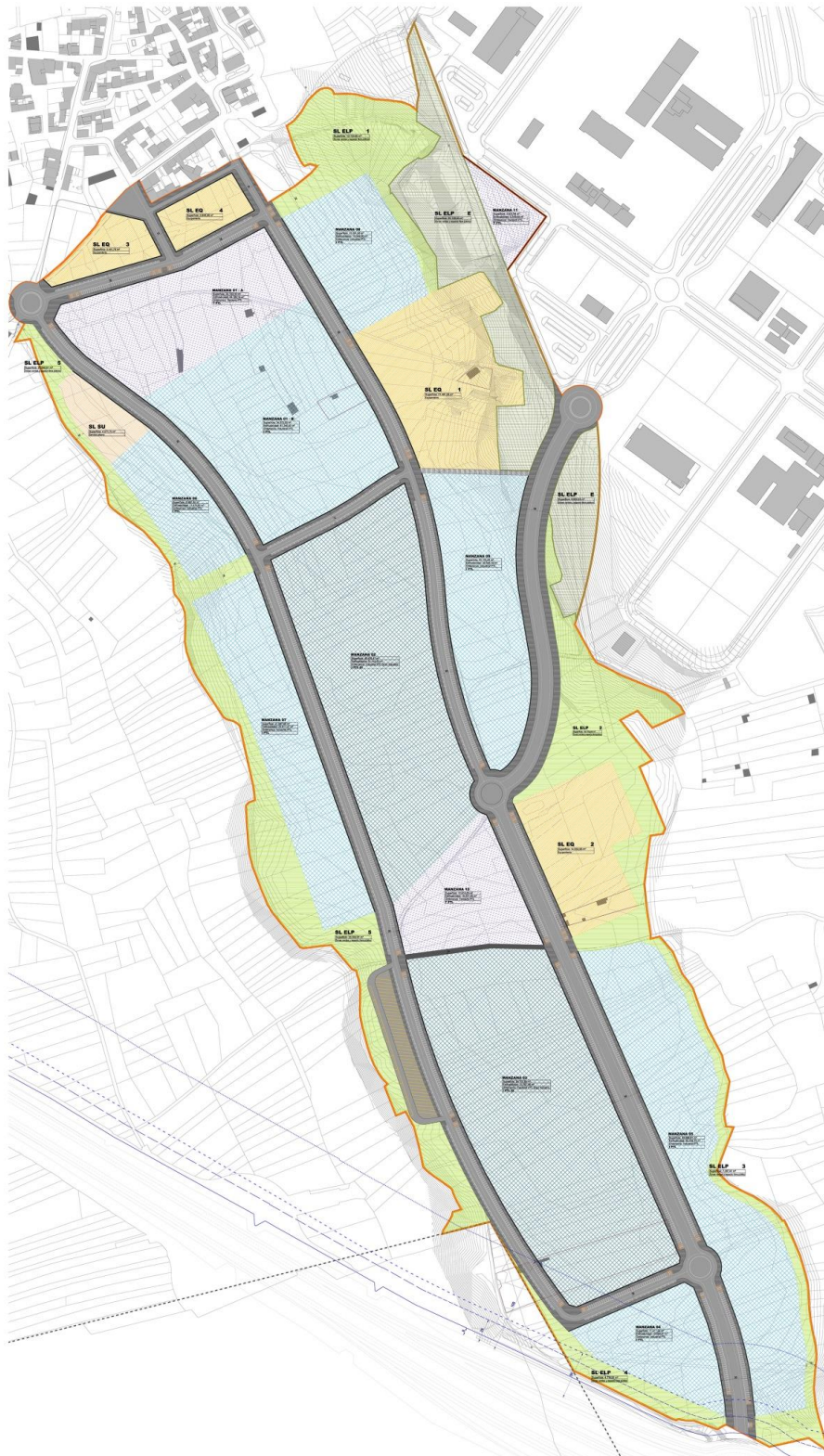
PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

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 estándar 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 estándares legales.

TIPO DE DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEGAL	SUPERFICIE MÍNIMA	SUPERFICIE ORDENACIÓN	ESTÁNDAR ORDENACIÓN
Espacios Libres Públicos	20 m ² /100 m ² edif.	62.843,16	70.482,64	22,43 m ² /100 m ² edif.
Equipamientos públicos	15 m ² /100 m ² edif.	47.132,37	48.090,82	15,30 m ² /100 m ² 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 excepciones 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.

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

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 m ² /m ² * 48.090,82 m ² /100 m ²	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.

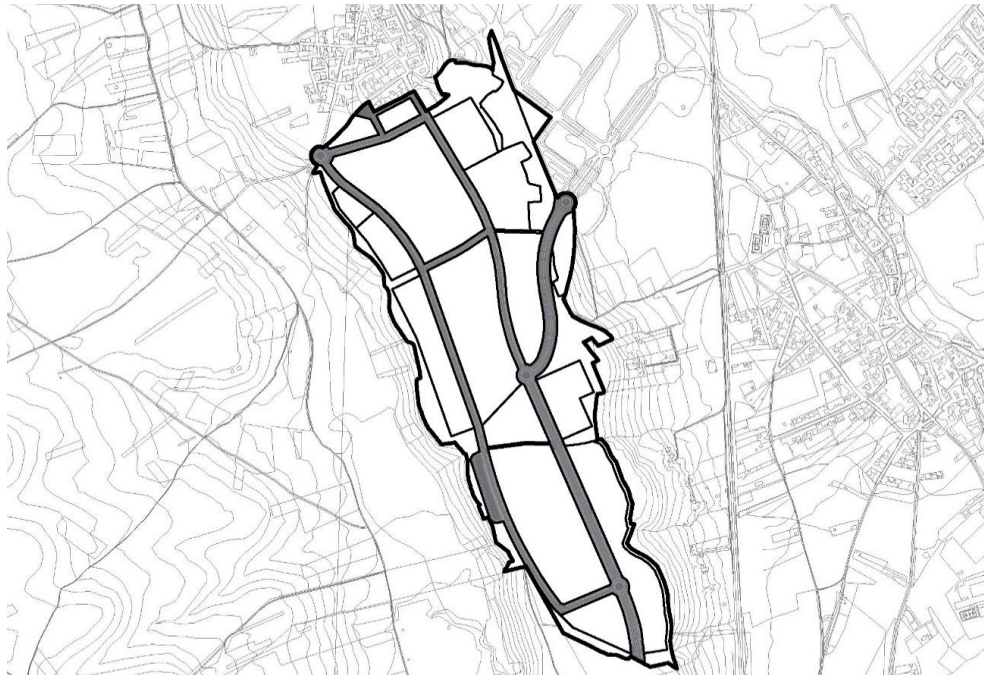


Ilustración 42. Sistema viario propuesto en el ámbito del Plan Regional

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

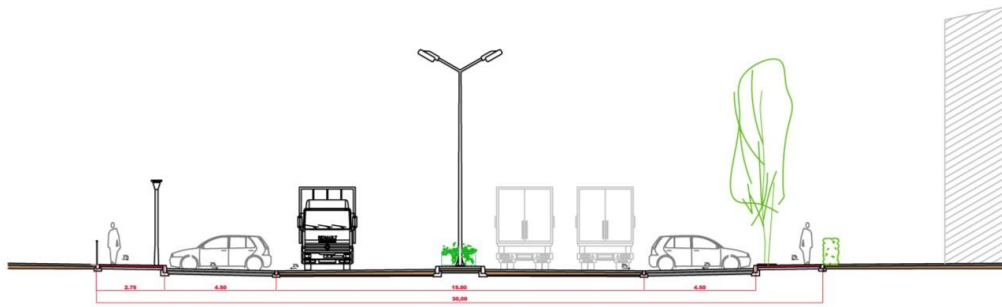


Ilustración 43. Sección tipo de viario estructurante

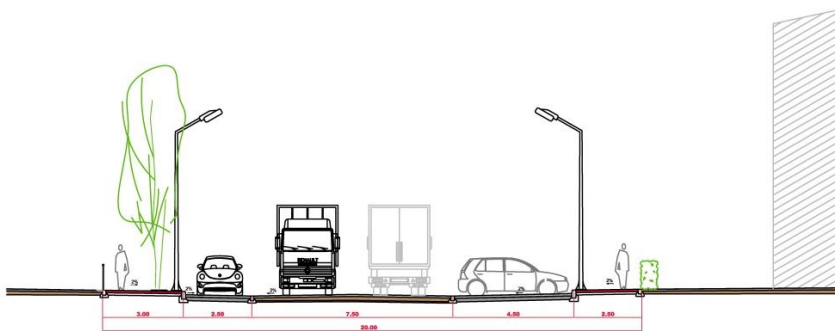


Ilustración 44. Sección tipo de viario de distribución

.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 cuantitativamente 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.

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

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 m ²

SUPERFICIE DEL SECTOR	523.693 m ²
DOTACIONES EXISTENTES	27.039,08 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	496.653,92 m²

Determinación del aprovechamiento medio:

$$AP_{\text{medio}} = \text{Aprovechamiento total} / \text{Superficie}$$

$$AP_{\text{medio}} = 314.215,80 / 496.653,92$$

$$AP_{\text{medio}} = 0,6326655 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

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 inicialmente 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 último 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 determinará 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 instrumentos, 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 grafiá 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.

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

- 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.

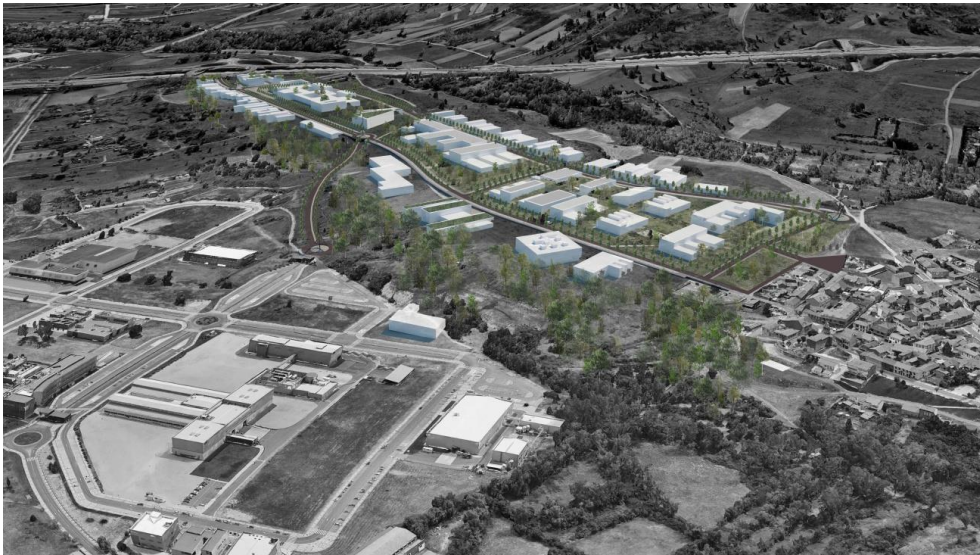


Ilustración 47. Imagen del ámbito de ampliación en recreación virtual

3. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES

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

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 farmacéutico, 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 León, 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 desglosa en las siguientes partidas:

COSTES DE URBANIZACIÓN	EUROS
Viarío 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 farmacéutica, biotecnológica, agroalimentaria, aeroespacial o informática entre otras.

Por ello, atendiendo al *grupo 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 descendiendo 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 próximos 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. Esta distribución por sexos de la población estudiantil se ha ido modificando en las últimas décadas, 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 Industrial 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 farmacéutico, 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 la 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.

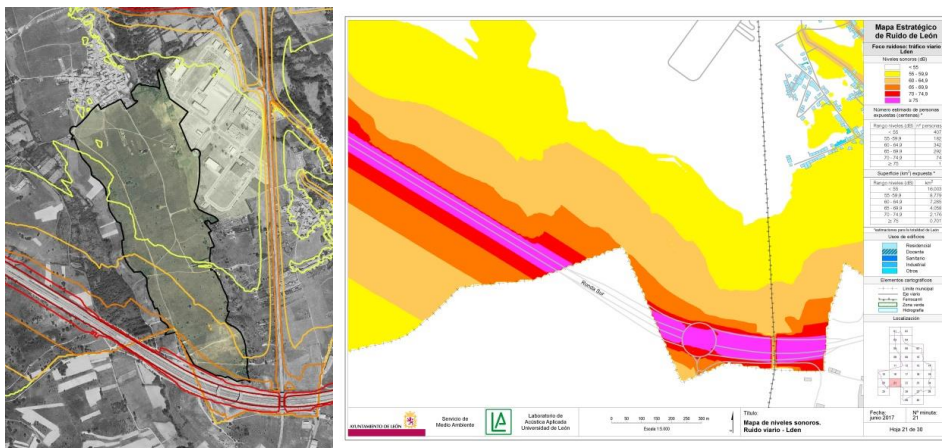


Ilustración 48. Niveles de ruido L_{den} en el Mapa Estratégico de Ruido de León

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”.

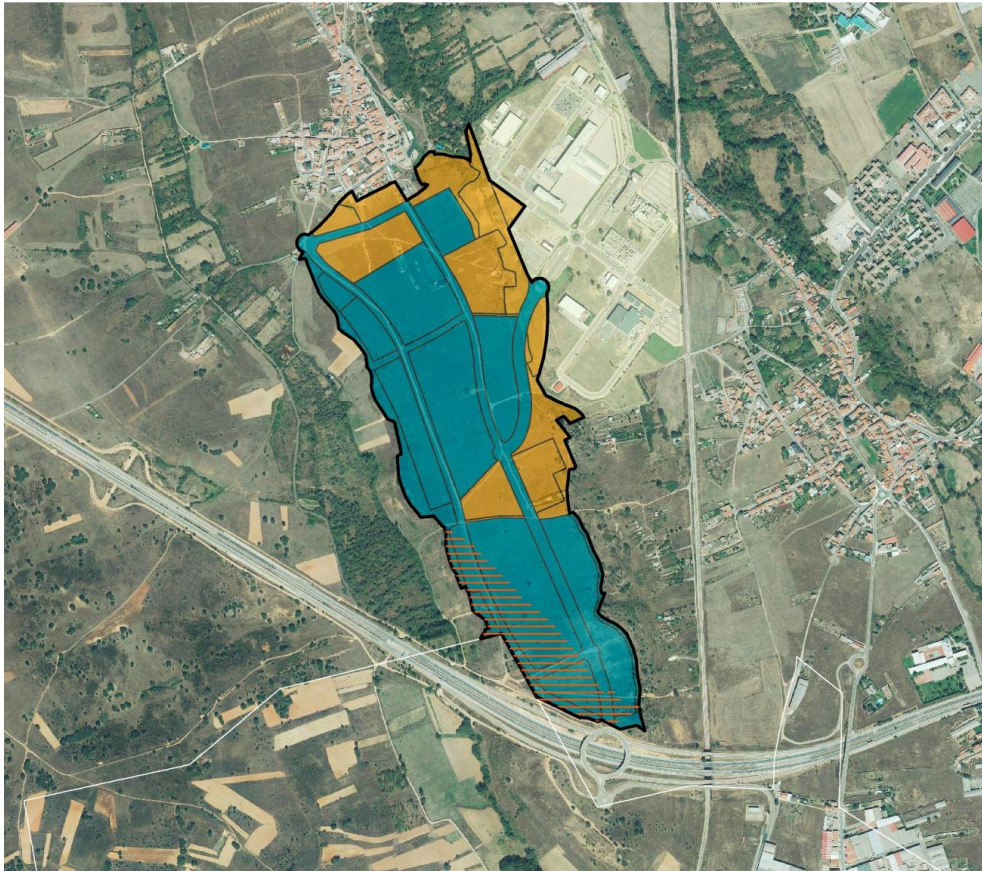


Ilustración 49. Zonificación acústica de los terrenos: en azul, zona “Tipo 4. Área ruidosa”; en naranja, zona “Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa”. Con tramado rojo (rayado) se indican las zonas en las que, de acuerdo a los datos aportados por el Mapa Estratégico de Ruido de León, se superan los objetivos 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 m ²
En Suelo Urbanizable	185.142 m ²
En Suelo Rústico	338.551 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA	
Suelo Urbanizable	523.693 m ²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del sector	523.693 m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,60 m ² /m ²
Edificabilidad máxima absoluta	314.215,80 m ²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Superficie parcelas uso industrial	247.100,46 m ²
Superficie parcelas uso terciario	38.541,39 m ²
Equipamientos públicos	48.090,82 m ²
Espacios libres públicos (pre-existentes 27.039,08 m ²)	97.521,72 m ²
Viarío público	92.438,61 m ²
INVERSIONES E IMPACTO ECONÓMICO PREVISTO	
Inversión económica (expropiación, urbanización, proyectos...)	10,0 M. €



Ilustración 50. Imagen del ámbito de ampliación en recreación virtual