

## CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA MERCANTIL LABORATORIOS SYVA, S.A.U. PARA LA AMPLIACIÓN DE SUS INSTALACIONES EN EL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN.

### REUNIDOS (...)

### INTERVIENEN (...)

Las partes intervinientes, en los respectivos conceptos en que intervienen y acreditan, se reconocen mutua y recíprocamente la necesaria capacidad legal para contratar y obligarse y facultades suficientes y subsistentes para otorgar el presente Convenio de Ordenación Urbanística y, de común acuerdo exponen los siguientes,

### ANTECEDENTES:

I.- Que la empresa LABORATORIOS SYVA, S.A.U. viene desarrollando, desde 2008, su actividad en sus instalaciones construidas sobre la parcela resultante M 15-16 del Parque Tecnológico de León; finca catastral 6976401TN8167N0001IE. Que, de conformidad con lo establecido en la memoria del Proyecto de Actuación actualmente vigente, dicha parcela cuenta con una superficie de 55.559,84 m2, una edificabilidad de 0,3979628 m2t/m2s; lo que supone un techo edificable de 22.110,75 m2 y una ocupación máxima en planta del 60%. Actualmente la parcela tiene 11.358,10 m2 construidos, y una superficie ocupada de 9.312,10 m2 lo que deja una disponibilidad de 10.752,65 m2 adicionales.

La creciente demanda de producción y la necesidad de más superficie para desarrollo e investigación, hace necesaria la ampliación de dichas instalaciones. Por ello, LABORATORIOS SYVA, S.A.U. se encuentra interesada en la ampliación de sus instalaciones en el Parque Tecnológico de León mediante la construcción de una serie de nuevas construcciones e instalaciones que pretende realizar en dos fases.

- Fase 1: Se pretende realizar de forma inminente una nueva edificación de unos 8.000 m2 construidos. Con esta nueva construcción la capacidad urbanística de la parcela queda prácticamente agotada.
- Fase 2: En una segunda fase se pretenden construir nuevas instalaciones lo que ya no sería posible con el techo de edificabilidad actual.

Es objeto de este convenio sentar las bases para permitir la tramitación de una modificación de ordenación detallada que permita ampliar la edificabilidad de la parcela dentro de los límites legales, pero manteniendo las instalaciones existentes en su ubicación actual al mismo tiempo que no se condicione el crecimiento de la actividad existente.

II.- Que el Ayuntamiento de León tiene entre sus objetivos la mejora y el bienestar socioeconómico de sus ciudadanos y, entre sus competencias, el desarrollo urbanístico y el fomento de la actividad empresarial sostenible y, más especialmente, de aquellas iniciativas que sean susceptibles de generar puestos de trabajo de calidad dentro de su término municipal; máxime tratándose de empresas del ámbito farmacéutico y veterinario, sectores estratégicos en la localidad de León.

**III.-** Que se incluyen en el presente convenio tres fincas pertenecientes a la mercantil ICE (INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL, S.A.) sobre las que tiene una opción de compra:

#### **FINCA Nº 1**

Descripción: "PARCELA M-5.1", del Parque Tecnológico de León, de naturaleza urbana, y uso industrial tecnológico. Tiene una superficie según catastro de dos mil doscientos setenta metros cuadrados (2.270,00 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con Manzana 4 de Zona Verde; Sur, con calle "D"; Este, con Manzana M-5.2 y Oeste, con Manzana 4 de Zona Verde.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo: 3206, Libro: 369, Folio: 121, Finca registral: 19395.

Titular registral. ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A., NIF: A47081583

Referencia catastral: 6973504TN8167S0001QA.

#### **FINCA Nº 2**

Descripción: "PARCELA M-5.2", del Parque Tecnológico de León, de naturaleza urbana, y uso industrial tecnológico. Tiene una superficie según catastro de cuatro mil metros cuadrados (4.000,00 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con Manzana 4 de Zona Verde; Sur, con calle "D"; Este, con Manzana M-5.3 y Oeste, con Manzana 4 de Zona Verde.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo: 3206, Libro: 369, Folio: 126, Finca registral: 19397.

Titular registral. ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A., NIF: A47081583

Referencia catastral: 6973505TN8167S0001PA.

#### **FINCA Nº 3**

Descripción: "PARCELA M-7.1.1", del Parque Tecnológico de León, de naturaleza urbana, y uso industrial tecnológico. Tiene una superficie según catastro de cinco mil cuatrocientos noventa y un metros y setenta decímetros cuadrados (5.491,70 m<sup>2</sup>). Linda: Noroeste, en línea de 59,02 metros con parcela medianera M-7.1.2 - finca segregada, en línea 31,64 metros con parcela medianera M-7.2; Noreste, en línea de 116,62 metros con calle "D"; y Sur, en línea quebrada de 148,35 metros con ferrocarril Palencia-la Coruña.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de León, al Tomo: 3072, Libro: 313, Folio: 75, Finca registral: 16809.

Titular registral. Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León, NIF: Q4700676B

Referencia catastral: 7175701TN8177N0001MU.

Cargas y gravámenes comunes a todas las parcelas: Las parcelas anteriores están gravadas con condición Resolutoria en favor del Ayuntamiento de León. Las parcelas se ceden con el fin de ejecutar en ella las obras de construcción del Parque Empresarial de León, en cumplimiento del convenio suscrito el día 27 de noviembre de 2000 entre el Ayuntamiento y Gesturcal, S.A. finalidad que deberá cumplirse en el plazo de cinco años contados a partir del día siguiente al de la firma de la escritura pública de cesión, debiendo mantener su destino para este fin durante los treinta años siguientes. El cumplimiento de estos plazos se sujeta a condición resolutoria expresa, por lo que, en caso de incumplimiento bastará con acta Notarial de constancia de hechos acreditándolo, acompañada de la misma escritura de cesión, para volver a inscribir en el Registro los terrenos a favor del Ayuntamiento por derecho de reversión dimanante del incumplimiento de la condición expresa.

En cuanto a la condición resolutoria anterior, los bienes se han destinado a la finalidad prevista en la cesión, que era la ejecución del Parque Tecnológico, por lo que se ha cumplido la causa de la cesión y no procede resolución por lo que su constancia registral es meramente formal. Por ello han de considerarse las fincas como libres de cargas aun constando estas afecciones con carácter formal. Estas cargas son meramente formales y registrales y no impiden su enajenación.

Se encuentran libres de arrendatarios, ocupantes y precaristas.

Situación urbanística: Las parcelas anteriores se encuentran incluidas dentro del Sector de Suelo urbanizable desarrollado por el Plan Parcial, denominado "Polígono Industrial Parque Tecnológico de León". Tanto este instrumento como el Proyecto de actuación, reparcelación y urbanización están aprobados definitivamente, sus obras ejecutadas y recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de León - Parque Tecnológico de León (Abril 2006), esto supone su condición de suelo urbano.

Tracto sucesivo registral de la titularidad: La titularidad Registral de dos parcelas consta 100% a nombre de ADE Parques Tecnológicos y Empresariales de Castilla y León, S.A. NIF A47081583, empresa pública en cuyos derechos y obligaciones es sucesor universal el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León.

Se adjuntan, como ANEXOS 1.a., 1.b. y 1.c.: Notas Simples, Fichas Catastrales y Fichas Urbanísticas actuales de las fincas descritas, respectivamente y, como ANEXO 2: Plano descriptivo y de ubicación de las mismas a escala 1:5.000 (en original DIN A-3).

**IV.-** Que, en atención al objetivo indicado en el ANTECEDENTE I, la empresa LABORATORIOS SYVA, S.A.U. se encuentra interesada en ampliar sus instalaciones, en los terrenos en que actualmente se encuentra instalada del Parque Tecnológico en el Municipio de León, para trasladar las actividades de producción de productos farmacológicos situada actualmente en Trobajo del Camino y realizar una nueva ampliación para dar cabida a nuevas tecnologías en la producción de soluciones inmunológicas (vacunas, anticuerpos, etc.), se plantea ampliar la capacidad de su actual fábrica de productos biológicos y un laboratorio I+D y los usos administrativos y oficinas complementarios de los anteriores, así como espacio de reserva para nuevas tecnologías.

Dado que la finca que ocupa, no dispone de la edificabilidad necesaria para la ampliación prevista y dada la necesidad de que las instalaciones de LABORATORIOS SYVA formen un todo continuo, agrupado y coherente, es imprescindible que la ampliación se efectué de forma aneja a las edificaciones existentes, sobre la propia parcela M-15-16. Lo anterior supone la necesidad de incrementar, previamente, el techo edificable de la antedicha parcela resultante M-15-16 en un 0,4020372%, hasta

los 0,8 m2t/m2s y con el mismo porcentaje de ocupación actualmente permitido del 60%.

Por todo ello será necesario que LABORATORIOS SYVA adquiera parcelas resultantes, que aún no han sido comercializadas debido a su falta de adecuación para los usos que tienen previstos, que en su conjunto suman una superficie total adicional de 11.791,70 m2 adicionales y una superficie construible adicional de 9.433,36 m2, con la intención de trasvasar la edificabilidad correspondiente a las mismas a la parcela resultante M-15-16. Por ello ha suscrito, con ICE, un contrato de reserva de compraventa de los inmuebles designados como FINCAS M 5.1, M 5.2 y M 7.1.1, teniendo en cuenta que, además todas ellas tienen uso industrial-tecnológico, característico del sector, el pasado día 29 de noviembre de 2024, por plazo máximo de CINCO (5) AÑOS.

Para alcanzar la edificabilidad total de 0,8 m2/m2 se propone destinar dichas parcelas a espacios libres públicos y plazas de aparcamiento de uso público en consonancia con el artículo 173 del RUCyL, incrementando con ello estas reservas de forma proporcional.

Con esta modificación se alcanzaría una superficie construible total de 44.447,87 m2 lo que equivaldría a 0,8 m2/m2 de edificabilidad.

Esta ampliación viene a confirmar la consolidación de LABORATORIOS SYVA como un referente en su sector, así como su firme y decidida apuesta por León y su tejido empresarial, así como un importante revulsivo para el tejido económico y social del municipio, tanto por la inversión a realizar, como por los nuevos puestos de trabajo que se crearán, con el añadido de que esta implantación ampliará el abanico de actividades económicas susceptibles de crear puestos de trabajo en el municipio, permitiendo una cierta y necesaria diversificación.

**V.-** Que, LABORATORIOS SYVA, S.A.U., para llevar a cabo la mencionada ampliación precisa:

- 1.- Instar y tramitar una modificación de ordenación detallada en el Parque Tecnológico con el objeto de ampliar la edificabilidad de la parcela, trasvasándola de las otras parcelas, así como una recalificación como espacios libres y aparcamientos de las nuevas parcelas que se utilizan para el trasvase de edificabilidad.
- 2.- Tramitar un Proyecto de Urbanización para el acondicionamiento de los nuevos espacios libres y aparcamientos públicos.
- 3.- Utilizar el presente convenio para alterar las condiciones de las parcelas afectadas por la modificación y su cesión gratuita al Ayuntamiento de León.

Que el objetivo de la tramitación descrita en los puntos anteriores debe ir encaminado a la consecución del aumento de la edificabilidad de la parcela M-15-16.

**VI.-** Que, como paso inicial para acometer este proyecto, LABORATORIOS SYVA, S.A.U. ha suscrito un contrato de reserva de compraventa de las fincas reseñadas, con la sociedad propietaria de los terrenos, ICE, el pasado día 29 de noviembre de 2024, por plazo máximo de CINCO (5) AÑOS.

## **VII.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA PARA EL INTERÉS GENERAL**

Laboratorios Syva es una de las principales empresas en el sector químico farmacéutico y biotecnológico existentes en León. La empresa es generadora de sinergias para consolidar una apuesta por el sector farmacéutico en León con representación internacional. Además, Syva hace una clara apuesta por el I+D.

La instalación de Syva cumple todos los requisitos para ser considerada de interés general por la idoneidad de su ubicación, su interés social, el interés de la actividad farmacéutica y el carácter sostenible de la actividad.

Laboratorios Syva es la principal empresa del Grupo IAPSA Industrias y Almacenes Pablos, S.A. y sociedades dependientes que es un grupo farmacéutico familiar fundado en 1941 dedicado a la salud animal con actividad en todos los segmentos de la industria farmacéutica: Productos inmunológicos, antibióticos y otros productos farmacéuticos.

Laboratorios SYVA ostenta el puesto 49 en el ranking de las top 50 empresas del sector de la industria de la salud animal en el mundo, según IHS Markit (S&P Global).

La sede principal se encuentra en León (Castilla y León, España), siendo el tercer polo farmacéutico español después de Madrid y Barcelona. Existen otras cuatro filiales (Portugal, México, Turquía y Filipinas), que están a su vez divididas en 3 áreas de responsabilidad: Europa, América- Asia-Rusia y África-Medio Oriente.

La industria manufacturera farmacéutica forma parte de la INDUSTRIA QUÍMICA que tiene la mayor representatividad en C. y León en términos de productividad. El sector químico-farmacéutico en León es la segunda actividad industrial en la provincia.

Laboratorios Syva ha tenido 278 empleos a finales de 2023 con una evolución ascendente que ha pasado de 180 empleos en 2015 hasta los 278 actuales. De los empleos ocupados, un total del 7% son doctorados, un 36% de licenciados y un 3% de diplomados universitarios, y el total de empleos en torno al 57% son contratos con mujeres.

Laboratorios Syva es una empresa en crecimiento y desarrollo con representación internacional, con productos que llegan a más de 70 países en todo el mundo.

El mercado farmacéutico veterinario mundial espera unas tasas de crecimiento superiores al 5% anual, descontados efectos de cambio y de inflación. Este crecimiento se basa en el incremento de necesidades de suministro de proteínas de alta calidad, derivados del incremento de población mundial y de la renta disponible. Por otro lado, existe un incremento del número de mascotas y del gasto en las mismas, debidos al efecto beneficioso de la relación entre humanos y animales, especialmente en los países desarrollados.

Los esfuerzos de la expansión internacional se han dejado notar en los resultados económicos de la empresa, especialmente en el último lustro con resultados altamente positivos y crecientes en el tiempo.

Todos los productos que Laboratorios Syva pone en el mercado mundial se fabrican en las 3 plantas de producción que Syva tiene en León, dos de ellas en el Parque Tecnológico, y una de ellas, más antigua en Trobajo del Camino. Syva provee soluciones con sentido para la salud animal, y su contribución a la sociedad está enmarcada dentro del concepto One Health (salud para las personas, los animales y el planeta), tan en boga en los últimos años, muy especialmente después de la pandemia mundial de COVID-19.

Laboratorios Syva hace una apuesta por el I+D lo que se refleja en los siguientes hechos concretos: Una inversión total de alrededor del 10% de las ventas totales en I+D o en el convenio entre la universidad de León y Laboratorios Syva para la concesión del Premio Syva a la mejor tesis doctoral en España sobre sanidad animal, de la que se han celebrado hasta el momento un total de 26 ediciones.

Es intención de Syva seguir manteniendo en León sus centros productivos, para lo cual necesita hacer una serie de cambios en su estructura productiva, para así cumplir con las cada vez más exigentes normas EU de buenas prácticas de fabricación (GMPs), y a la vez ganar competitividad en un mundo globalizado.

Para ello se plantea trasladar toda la producción de la fábrica de Trobajo del Camino (productos farmacológicos) a una nueva ampliación junto a la planta existente en el parque tecnológico.

A la vez, y para dar cabida a nuevas tecnologías en la producción de soluciones inmunológicas (vacunas, anticuerpos, etc), se plantea ampliar la capacidad de su actual fábrica de productos biológicos. Todo ello pretende ser alojado en un nuevo espacio farmacéutico que alojaría, en diferentes fases:

- Nuevo espacio de control de calidad centralizado
- Fábrica de productos farmacológicos no betalactámicos
- Nueva área de desarrollo de vacunas autólogas en el marco del nuevo reglamento comunitario de medicamentos veterinarios.
- Espacio de desarrollo de Bioproceso
- Laboratorio de I+D
- Espacio de reserva para otras tecnologías que se implementarán en I+D.

La nueva ampliación prevista agota la edificabilidad de la actual parcela y resulta necesario verificar, antes de aprobar las inversiones, que se tendrá capacidad de expansión en el futuro.

Resulta evidente la falta de espacio industrial en la provincia de León y la necesidad de ampliarlo tal y como puede comprobarse con las ampliaciones de suelo industrial que se están llevando a cabo en el propio parque tecnológico, el polígono industrial de Villadangos o el nuevo sector de uso industrial que está desarrollando el Ayuntamiento de León en la carretera de Villarroaño.

Por otro lado, es necesario sacar el máximo rendimiento posible al suelo industrial existente en aplicación de los criterios de sostenibilidad y funcionalidad del tejido productivo. Actualmente la parcela de Syva tiene un techo de edificabilidad muy por debajo del estándar de las parcelas del resto del polígono. Es necesario obtener el máximo rendimiento del suelo urbanizado existente. Resulta poco sostenible desde una perspectiva ambiental y económica que no se aproveche al máximo el suelo industrial urbanizado. La propuesta pretende equiparar el índice de edificabilidad de la parcela de Syva con el del resto de parcelas del sector destinadas al mismo uso industrial-tecnológico, sin perjuicio de las cesiones y obligaciones que deriven de esta actuación en aras de mantener los criterios de la justa equidistribución dentro del sector y la igualdad respecto del resto de parcelas industriales del sector.

Se considera igualmente que la ampliación de las instalaciones existentes es la mejor ubicación también desde una perspectiva medio ambiental, ya que se conserva el patrimonio industrial edificado existente, evitando el impacto ambiental que supondría

su abandono o eliminación. Igualmente se considera medioambientalmente más positiva una ampliación sobre las instalaciones existentes que el desarrollo de una nueva actividad en otra ubicación manteniendo dos instalaciones simultáneamente.

Además, la ubicación es muy adecuada desde el punto de vista ambiental y urbanístico puesto que no afecta a terrenos protegidos por ninguna circunstancia que pudiese afectar a la realización de las construcciones y el desarrollo de la actividad y se aprovechan todos los recursos y elementos comunes de la instalación previamente existente.

### **VIII.- COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CON LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

En relación con la coherencia con los instrumentos de ordenación vigente es necesario citar en primer lugar que la actividad urbanística pública tiene como objetivo prioritario la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad de incorporar las innovaciones tecnológicas.

La ampliación de edificabilidad que se pretende llevar a cabo resulta coherente con el Plan Parcial aprobado y con el PGOU de León.

Los objetivos del Plan Parcial son la creación de nuevo suelo industrial que resulte competitivo. Así se cita en el apartado 6 de su Memoria Justificativa en el que establece como primer objetivo conseguir una ordenación que permita disponer de suelo para asentamiento de empresas de un alto nivel en los campos de investigación y desarrollo tecnológico, así como todos aquellos equipamientos de apoyo a las mismas, con dotación de todos los servicios necesarios. El caso de la ampliación de las instalaciones de Syva responde con claridad a este objetivo dado que se trata de una de las principales empresas líderes en investigación y desarrollo dentro del campo farmacéutico y además con este convenio y la modificación propuestos se trata de resolver sus necesidades de expansión.

Se pretende aumentar la edificabilidad de la parcela hasta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es la edificabilidad de que disponen el resto de las parcelas de uso industrial-tecnológico, de forma que se equiparan todas las edificabilidades de las parcelas que se encuentran en la misma ordenanza.

Los aumentos de edificabilidad propuestos para permitir el crecimiento de Syva dentro de su propia parcela suponen a su vez un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) relativo a las modificaciones que suponen un aumento del volumen edificable. Por este motivo se garantiza la coherencia con las condiciones iniciales establecidas en el planeamiento actualmente vigente.

En particular se reclasifican y urbanizan como espacios libres públicos las parcelas M 5.1 y M 5.2 y como aparcamientos públicos la parcela M 7.1.1. La edificabilidad industrial de estas parcelas, que asciende a 9.433,36 m<sup>2</sup>, se trasvasa a la parcela de Syva. El resto, hasta completar un índice de edificabilidad de la parcela de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se aumenta a costa de ampliar los espacios libres públicos y aparcamientos de uso público.

Desde una perspectiva global el PP aprobado se impone un techo de edificabilidad de 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea para el conjunto del sector que no llega a agotar, tal y como se indica en el apartado 4.2 de su memoria vinculante. Esta limitación que se detalla en la memoria justificativa del PP en base al artículo 36 de la LUCyL no está correctamente

fundamentada. En realidad, el artículo 36 de la LUCyL permite que, en los núcleos de población incluidos en municipios de más de 20.000 habitantes y que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, como es el caso, se alcance un aprovechamiento máximo de 10.000 m<sup>2</sup> por hectárea. En cualquier caso, no es objeto del presente Convenio, ni de la modificación que de él deriva alcanzar esta cifra de aprovechamiento, pero si resulta conveniente justificar la inconsistente limitación de edificabilidad planteada en el PP aprobado.

Posteriormente, en junio de 2005 se aprueba una modificación de planeamiento con el objetivo fundamental de conseguir una gran parcela industrial para albergar a laboratorios Syva para lo que se unieron las manzanas 15 y 16 y se eliminó la calle intermedia inicialmente proyectada. Se realizan además en la citada modificación otra serie de ajustes, entre los que está el ajuste a la superficie real de los terrenos lo que supuso la reducción de la superficie total del sector y el reajuste del resto de parámetros.

La modificación denominada Modificación del proyecto del Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización del Parque Tecnológico (antiguo Parque Empresarial) fue aprobada con fecha 27 de julio de 2005 por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de León y publicada en el BOCyL nº 162 de fecha 23 de agosto de 2005.

De hecho, la comparativa de las distintas cifras generales del sector en función de los distintos instrumentos de planeamiento aprobados son las siguientes:

1. Según el PGOU inicial:
  - a. superficie total de 327.156,78 m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 196.294,06 m<sup>2</sup>
2. Según la limitación a 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> justificada en la memoria del propio PP
  - a. superficie total de 327.156,78 m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 163.578,39 m<sup>2</sup>
3. Realmente consumido en el PP aprobado en primera instancia.
  - a. superficie total de 327.156,78 m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,4339 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 141.943,30 m<sup>2</sup>
4. Según la modificación nº 1 (junio de 2005)
  - a. superficie total de 320.656,20 m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,3789 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 121.509,99 m<sup>2</sup>



Mediante el presente convenio y la modificación que le acompaña se pretende aumentar la edificabilidad total del sector en 12.903,76 m<sup>2</sup>, lo que supondría que los números generales del sector quedarían como sigue:

1. Propuesta
  - a. superficie total de 320.656,20 m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,4192 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 134.413,75 m<sup>2</sup>

Como puede comprobarse con la modificación propuesta ni siquiera se alcanza el límite de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> propuesto por el PP para el conjunto del sector, y mucho menos aún se alcanza el máximo permisible de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> señalado como máximo para un suelo urbano consolidado en un municipio con más de 20.000 habitantes conforme a lo señalado en el artículo 36 de la LUCyL y que estaría muy por encima de la propuesta.

Está tramitándose, por otro lado, la ampliación del parque tecnológico, sin que la modificación que se propone afecte a ninguna de las determinaciones de dicha ampliación.

Por último, resulta necesario poner de manifiesto que la suspensión de licencias que deriva de la aprobación inicial de la modificación prevista no afectará a la ampliación que se propone sobre los terrenos como Fase 1 y que tiene cobertura con la edificabilidad actualmente disponible.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que la modificación de ordenación detallada que se propone resulta coherente con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general vigente.

**IX.-** Que, por todo lo expuesto, con el objeto de impulsar dicha ampliación y actuando en el ejercicio de sus respectivos cargos y ámbitos competenciales, reconociéndose recíprocamente capacidad para formalizar el presente documento y, al amparo de lo dispuesto en el Art. 94 y 76.3 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Arts. 435 y ss. Del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, supletoriamente en el Art. 61 y concordantes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, acuerdan suscribir este CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA obligándose en los términos que en el mismo se contienen y que se desarrollará con arreglo a las siguientes estipulaciones:

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO:

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León prevé, en su artículo 94.1 que, las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

En desarrollo del citado precepto, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, distingue, según su objeto, entre convenios urbanísticos de planeamiento y convenios urbanísticos de gestión. Se refiere a los primeros como aquellos que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico (artículo 436).

En síntesis, el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión debe entenderse, como dispone el artículo 437.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como acto preparatorio del correspondiente procedimiento de aprobación del instrumento de modificación de ordenación detallada, debiendo ser incorporado a la documentación del expediente desde el inicio del procedimiento.

Respetuoso con el régimen legal y reglamentario mencionado, el presente Convenio Urbanístico se redacta con el fin de dar respuesta a una necesidad objetiva de crecimiento empresarial de LABORATORIOS SYVA dentro de la ubicación actual de sus instalaciones en el Parque Tecnológico de León. El objeto del presente convenio es la tramitación, por parte del Ayuntamiento de León, de la Modificación de Ordenación Detallada sobre el Parque Tecnológico y posterior Proyecto de Urbanización y cesión gratuita de parcelas, con el objetivo de posibilitar y regular urbanísticamente la ampliación y puesta en funcionamiento de las instalaciones descritas en el ANTECEDENTE IV, y como consecuencia de ello modificar las ordenanzas reguladoras de las condiciones constructivas y parámetros edificatorios, proceder a una recalificación parcial del suelo incluido en dicho ámbito, trasvasar aprovechamientos entre parcelas, y establecer las condiciones de la urbanización.

## **SEGUNDA- COMPROMISOS DE LAS PARTES:**

### **2.A. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE LEÓN:**

1) En relación con las MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO PRETENDIDAS, el Ayuntamiento de León se compromete a impulsar, con estricta sujeción a la legislación aplicable, la tramitación de la Modificación de acuerdo con los parámetros reflejados en este convenio, así como, simultánea o sucesivamente, del Proyecto de Urbanización, con el objeto de que se aprueben las condiciones y los parámetros urbanísticos necesarios y reordenen los de gestión para que se permita la ampliación antes descrita así como los otros objetivos y contenidos del nuevo planeamiento.

2) El contenido de la MODIFICACIÓN será el siguiente:

#### **2.1.- Objetivos**

LABORATORIOS SYVA, S.A.U. se encuentra interesada en la ampliación de sus instalaciones en el Parque Tecnológico de León con objeto de atender las necesidades de producción e investigación. Para ello es necesario que se lleve a cabo

una modificación de ordenación detallada sobre el Parque Tecnológico con los siguientes objetivos:

2.1.1. Aumentar la edificabilidad de la parcela M-15-16 hasta 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es la edificabilidad de que disponen el resto de las parcelas de uso industrial-tecnológico.

2.1.2. Destinar las parcelas M 5.1 y M 5.2 del Proyecto de Actuación a un uso de Espacios Libres Públicos.

2.1.3 Destinar la parcela M 7.1.1 del Proyecto de Actuación a un uso de Aparcamiento de uso público.

2.1.4 Urbanizar las nuevas dotaciones urbanísticas, tanto las parcelas M 5.1 y M 5.2 como espacios libres públicos, como la parcela M 7.1.1 como aparcamientos de uso público.

## 2.2.- Ámbito espacial:

El ámbito espacial que se ve afectado por la modificación está comprendido por las fincas detalladas en los ANTECEDENTES III y IV del presente documento. Estas fincas se encuentran en el término municipal de León, situadas en lo que se conoce como "Parque Tecnológico de León":

## 2.3.- Parámetros urbanísticos específicos:

Se adjunta al presente convenio como ANEXO 3: Plano descriptivo en el que se delimita la modificación de la ordenación a efectuar a escala 1:5.000 (en original DIN A-3.

3) El Ayuntamiento de León se compromete a tramitar los proyectos que sean presentados por LABORATORIOS SYVA, S.A.U., para la obtención de las LICENCIAS Y AUTORIZACIONES necesarias para la construcción de la ampliación de su planta actual y gestiones necesarias para su actividad y puesta en funcionamiento, una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

4) En el momento que se hayan finalizado las obras de urbanización, servicios e instalaciones del ámbito de la modificación, y una vez presentado el correspondiente certificado final de estas obras, servicios e instalaciones, el Ayuntamiento de León tramitará la solicitud de RECEPCIÓN de las mismas y se formalizará su cesión gratuita.

## 2.B. COMPROMISOS DE LABORATORIOS SYVA, S.A.U.:

1) Todos los GASTOS, HONORARIOS Y TRIBUTOS que generen los instrumentos de planeamiento y de gestión y sus tramitaciones y publicaciones, así como todos los documentos y estudios complementarios que guarden relación con aquellos, serán de cuenta y cargo exclusivo de LABORATORIOS SYVA, como promotor, que se obliga a su pago en los plazos legalmente previstos y reglamentarios.

2) Igualmente LABORATORIOS SYVA asume todos los gastos derivados de la transmisión de las parcelas, libres de cargas y gravámenes, sin aprovechamiento urbanístico y debidamente urbanizadas, al Ayuntamiento de León, de tal forma que el Ayuntamiento no tenga que asumir gasto alguno.

3) Con la finalidad de lograr el objeto del presente Convenio, la sociedad mercantil LABORATORIOS SYVA promoverá, redactará y presentará para su tramitación ante el Ayuntamiento de León en un plazo máximo de 3 MESES a contar desde la

ejecutividad del presente Convenio, la correspondiente MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA, pudiendo instar también en ese momento, en su caso, la tramitación de los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN de las parcelas de cesión gratuita, según los parámetros y condiciones que se fijan en el presente convenio y siempre con estricta sujeción a la legislación urbanística vigente.

4) Aprobados la Modificación y otorgadas las licencias, LABORATORIOS SYVA, S.A.U., abordará la ejecución de las obras de urbanización. Estas obras serán ejecutadas por la empresa urbanizadora a la que le sean adjudicadas.

5) LABORATORIOS SYVA, S.A.U. se compromete a ceder gratuitamente, al Ayuntamiento de León, libres de cargas y gravámenes y sin aprovechamiento urbanístico, las parcelas que adquirirá de ICE, debidamente urbanizadas.

6) LABORATORIOS SYVA, S.A.U. se compromete a adquirir las parcelas resultantes señaladas en el presente Convenio, y de conformidad con los pactos, plazos y formas de pago que se pacten.

7) La sociedad mercantil LABORATORIOS SYVA, S.A. se compromete a solicitar las preceptivas LICENCIAS DE OBRAS Y AUTORIZACIONES AMBIENTALES que procedan para la ampliación proyectada.

## 2.C. RESCISIÓN DEL CONVENIO.

En el supuesto de que finalmente no se aprobaran definitivamente las modificaciones de los instrumentos de planeamiento en los términos pactados, este convenio quedará automáticamente sin efecto y sin que las partes se puedan reclamar ningún tipo de responsabilidad.

## TERCERA.- APROBACIÓN DEL CONVENIO Y EJECUTIVIDAD DEL MISMO

La tramitación y aprobación del Convenio se ha adecuado a lo dispuesto en el artículo 76.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en los artículos 250 a 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, aplicables por remisión de los artículos 94 de la Ley y 439 del Reglamento.

El presente convenio fue objeto de aprobación inicial por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Tras su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León nº \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, y la finalización del período de información pública, el presente convenio ha sido objeto de aprobación definitiva en virtud de:

Opciones:

a) Acuerdo adoptado el Pleno Municipal en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_ (en el supuesto que se hayan formulado alegaciones).

b) Certificación expedida por la/el Secretaria/o Municipal acreditativa de la aprobación definitiva del convenio sin resolución expresa (en el supuesto que no se hayan presentado alegaciones).

La suscripción de este documento, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, implica la entrada en vigor del mismo, así como la ejecutividad de los compromisos en él adquiridos por las partes, manifestando expresamente todas ellas en este acto darse por enteradas de esta circunstancia.

Todos los gastos que conlleven las preceptivas publicaciones de este Convenio serán por cargo y cuenta de LABORATORIOS SYVA, S.A.U.”

#### **CUARTA.- ADQUISICIÓN DE LAS PARCELAS CON CARÁCTER PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

LABORATORIOS SYVA, S.A.U. adquirirá las parcelas necesarias para dar cumplimiento al presente convenio con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación y siempre que la misma cuente con todos los informes favorables que tengan carácter preceptivo y vinculante, procediendo en caso contrario a desistir de la tramitación de la modificación.

#### **QUINTA.- COLABORACIÓN**

Para llevar a buen término el presente Convenio, las partes colaborarán mutua y recíprocamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones del presente Convenio.

#### **SEXTA.- CÓMPUTO DE PLAZOS**

El cómputo de cualquier plazo del presente convenio que lo sea a partir de una aprobación, sea inicial o definitiva, de cualquiera de los instrumentos urbanísticos de planeamiento, ejecución o gestión, se hará desde la fecha de notificación al interesado. En caso de carencia de notificación, se contará desde la publicación íntegra del acto administrativo en el correspondiente Boletín Oficial. Estos cálculos se mantendrán a no ser que la cláusula concreta exprese otra cosa.

A efectos de notificaciones las partes designan los domicilios indicados en el encabezamiento del presente Convenio.

#### **SÉPTIMA.- NATURALEZA JURÍDICA**

La naturaleza jurídica del presente convenio es administrativa y, por lo tanto, la jurisdicción competente para resolver cualquier conflicto que se pueda derivar de la interpretación o cumplimiento del mismo, será la Contenciosa Administrativa.

#### **OCTAVA.- INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN:**

Respecto a la publicación e información del presente Convenio se estará a lo dispuesto en el Art. 440 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en todo caso, a lo establecido por el Capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y demás normativa sectorial que resulte de aplicación.

## NOVENA.- RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONVENIO:

Las estipulaciones del presente convenio quedan condicionadas al cumplimiento, por las partes, de los compromisos adquiridos y a la aprobación definitiva de la totalidad de los instrumentos de planeamiento, en los plazos y términos establecidos. De modo que el incumplimiento de dichos compromisos, la no compra de las parcelas resultantes con carácter previo a la aprobación definitiva de la modificación, la no entrada en vigor del presente convenio, la no aprobación definitiva de la totalidad de los instrumentos de planeamiento en esos términos o la dilación en su tramitación, facultará a las partes para instar la resolución del presente convenio.

Y en prueba de su aceptación y conformidad, las partes declaran expresamente haber conocido, negociado y aceptado íntegramente cuantas cláusulas y condiciones aparecen incorporadas al presente CONVENIO URBANÍSTICO y sus Anexos y se obligan a su fiel y estricto cumplimiento y para que así conste, y en prueba de conformidad con lo aquí expuesto y estipulado, lo firman por cuadruplicado y en sendos ejemplares idénticos y a un solo efecto, con la asistencia del Secretario Municipal del Ayuntamiento de León, en el lugar y fecha ut supra.

(...)