



## LABORATORIOS SYVA, S.A.



# MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA M15-16 DEL PARQUE TECNOLÓGICO DEL PGOU DE LEÓN

## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

### REDACTORES:



F E B R E R O 2 0 2 5

# MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA M15-16 DEL PARQUE TECNOLÓGICO DEL PGOU DE LEÓN

## MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA

**PROMOTOR: LABORATORIOS SYVA, SA**

**ADMINISTRACIÓN: AYUNTAMIENTO DE LEÓN**

**EQUIPO REDACTOR:**



**TRESCA, ENGINEERING SOLUTIONS**



**RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP**

**Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto**

**Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista**

**LEÓN, FEBRERO 2025**

APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 29/04/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2794E91ED009D884491

Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE: 0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN.....</b>	<b>3</b>
0.1	OBJETO.....	3
0.2	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN.....	3
0.3	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	4
<b>1.</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.....</b>	<b>5</b>
1.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO.....	5
1.2	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	6
1.3	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	7
1.3.1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	7
1.3.2	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	8
1.4	ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES.....	9
1.4.1	PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA 9	
1.4.2	ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES.....	10
1.4.3	JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD.....	11
1.4.4	JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS RESERVAS DE ELP Y APARCAMIENTOS....	13
1.5	JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	14
1.5.1	DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	14
1.5.2	DOTACIONES URBANÍSTICAS: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	15
1.5.3	JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR 15	
1.5.4	TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	15
1.6	JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SON VIABLES MEDIANTE UNA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	15
1.7	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL).....	16
1.8	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL).....	18
1.9	INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).....	18
1.9.1	MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL.....	18
1.9.2	MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	19
1.10	OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.....	19

1.10.1 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	19
1.10.2 RED FERROVIARIA PALENCIA – LA CORUÑA.....	19
1.10.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	19
1.10.4 LEY DE RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	20
1.10.5 IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO .....	21
1.10.6 AFECCIÓN A LAS REDES ELECTRÓNICAS .....	21
1.10.7 AFECCIONES AERONÁUTICAS .....	21
1.10.8 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES. ....	23
<b>1.11 RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>23</b>
1.11.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE .....	23
1.11.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....	23
<b>1.12 TRÁMITE AMBIENTAL .....</b>	<b>24</b>
<b>2. ASPECTOS NORMATIVOS RESEÑABLES .....</b>	<b>25</b>
2.1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.....	25
2.1.1 PROTECCIÓN DE LA RED FERROVIARIA .....	25
2.2 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS. ....	27
<b>3. ANEXO 1: COMPARATIVA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>28</b>
3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PARQUE TECNOLÓGICO: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.....	28
<b>4. ANEXO 2: FICHAS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE .....</b>	<b>30</b>
4.1 FICHAS DE LA MANZANA 15-16.....	31
4.2 FICHAS DE LA MANZANA 5 .....	33
4.3 FICHAS DE LA MANZANA 7.1 .....	35
<b>5. ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>37</b>

## 0. PRESENTACIÓN.

### 0.1 OBJETO

El presente documento Modificación de Ordenación Detallada, tiene por objeto la ampliación de la edificabilidad de la parcela M15-16, propiedad de Laboratorios SYVA, SA, al objeto de permitir nuevas ampliaciones previstas, de forma que puedan mantenerse las instalaciones existentes en su ubicación actual sin condicionar el crecimiento de la actividad existente.

### 0.2 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

La presente modificación de ordenación detallada se redacta y se presenta ante el Ayuntamiento de León a instancia de LABORATORIOS SYVA, SA en calidad de promotor de la actuación.

La redacción de la modificación de ordenación detallada se ha realizado por la sociedad profesional RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS SLP, con CIF: B-24504128, y registrada en el COAL con el número 143, y domicilio en la calle Juan Lorenzo Segura, nº3-6ºC, León, dirigida por los arquitectos Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez, por encargo de TRESCA, Enginrereng Solutions.

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE: ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)  
09/6411ZZ

### 0.3 CONTENIDO DOCUMENTAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) y 169.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), el presente consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Vinculante.
- Aspectos normativos reseñables
- Anexo 1: Comparativa de documentos:
  - Memoria del PGOU - Fragmentos 23-24: Estado Actual y Modificado
  - Planos de Ordenación del PGOU-LE: Estado Actual y Modificado
- Anexo 2: Fichas del proyecto de actuación actualmente vigente
  - Fichas de la manzana 15-16
  - Fichas de la manzana 5
  - Fichas de la manzana 7.1
- Anexo documental:
  - Planos de Ordenación del PGOU-LE, Parque Tecnológico.
- Documento Ambiental Estratégico

rodríquezvalbuena  
**ARQUITECTOS**  
arquitectura y urbanismo

Firmado  
digitalmente por  
09764112Z ANDRES  
RODRIGUEZ (R:  
B24504128)

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE:  
09764112Z ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

## 1. MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE.

### 1.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO

La presente modificación de ordenación detallada se refiere a la parcela M-15-16 del PARQUE TECNOLÓGICO del PGOU de León. El parque tecnológico está situado en el extremo suroeste del municipio de León, entre las pedanías de Oteruelo de la Valduncina y Armunia y al sur de la Carretera Nacional N-120.

La parcela M-15-16, propiedad de LABORATORIOS SYVA, SA, se encuentra situada entrando a la derecha del parque tecnológico, agrupando las manzanas M15 y M-16 del Plan Parcial original.

Igualmente, la presente modificación, afecta a las parcelas M-5.1, M-5.2 y M-7.1.1 que se encuentran situadas en diferentes posiciones en el perímetro del sector, tal y como se muestra en el gráfico adjunto.



Situación actual del suelo

## 1.2 OBJETO Y ANTECEDENTES

La empresa LABORATORIOS SYVA, S.A. viene desarrollando, desde 2008, su actividad en sus instalaciones construidas sobre la parcela resultante M15-16 del Parque Tecnológico de León; finca catastral 6976401TN8167N0001IE.

De conformidad con lo establecido en la memoria del Proyecto de Actuación actualmente vigente, dicha parcela cuenta con una superficie de 55.559,84 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 0,3979628 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s; lo que supone un techo edificable de 22.110,75 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta del 60%. Actualmente la parcela tiene 11.358,10m<sup>2</sup> construidos, y una superficie ocupada de 9.312,10m<sup>2</sup> lo que deja una disponibilidad de 10.752,65m<sup>2</sup> adicionales.

La parcela M15-16 es resultado de la unión de las manzanas M15 y M16 provenientes del desarrollo del Plan Parcial urbanístico que urbanizó el Parque Tecnológico de León en 2002, estando actualmente urbanizadas, y cumpliendo con la condición de solar, tal y como consta en el Registro de la Propiedad.

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 M15 y M16 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 nº162 de fecha 23 de agosto de 2005.

La empresa LABORATORIOS SYVA, S.A. se encuentra interesada en ampliar sus instalaciones en el Parque Tecnológico 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), y 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.

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.

Por lo anteriormente expuesto LABORATORIOS SYVA, S.A. 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 8.000m<sup>2</sup> 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.

Dado que la finca que ocupa actualmente LABORATORIOS SYVA no dispone de la edificabilidad necesaria para la ampliación prevista y dada la necesidad de que las instalaciones de formen un todo continuo, agrupado y coherente, es necesario que la ampliación se efectué de forma aneja a las edificaciones existentes, sobre la propia parcela M15-16. Lo anterior supone la necesidad de incrementar, previamente, el techo edificable de la antedicha parcela resultante M15-16.

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

La ampliación de la edificabilidad propuesta resulta coherente y compatible con el PGOU de León, tal y como se justifica en el presente documento, y con ello se consigue mantener las instalaciones existentes de LABORATORIOS SYVA en su ubicación actual sin condicionar sus perspectivas de crecimiento.

La ampliación de la edificabilidad de la parcela de LABORATORIOS SYVA hasta el índice de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> indicado, se propone de dos formas diferentes de forma simultánea:

- Por un lado, comprando y trasvasando la edificabilidad de otras parcelas resultantes que aún no han sido comercializadas debido a su falta de adecuación para los usos que tienen previstos,
- Aumentando la edificabilidad directamente a costa de incrementar de forma proporcionada las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en el sector conforme a lo exigido por el artículo 173 del RUCyL.

## 1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 1.3.1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº120, 24-06-2008), en la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León.

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

4.11. Áreas de actividad económica. La acción pública debe facilitar el despliegue de las infraestructuras más directamente relacionadas con la actividad económica, conforme a los siguientes criterios:

a) **La dotación de suelo industrial es un objetivo prioritario:** debe introducir flexibilidad en los usos, para facilitar su adaptación a las transformaciones del sistema productivo, pues la empresa exige estructuras más versátiles y valora la calidad de los equipamientos y las condiciones ambientales de su emplazamiento.

b) Los centros tecnológicos deben fomentar una interacción en red, que incorpore las incubadoras de empresas, los centros de investigación universitarios y las empresas que demanden servicios especializados, facilitando el desarrollo de un medio innovador regional al servicio del avance científico y tecnológico.

c) **El desarrollo económico exige agilidad en la respuesta a las demandas de localización industrial.** Los instrumentos de planificación deben facilitar el desarrollo de industrias que puedan ser declaradas de interés público y utilidad social por su repercusión positiva en el entorno.

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

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

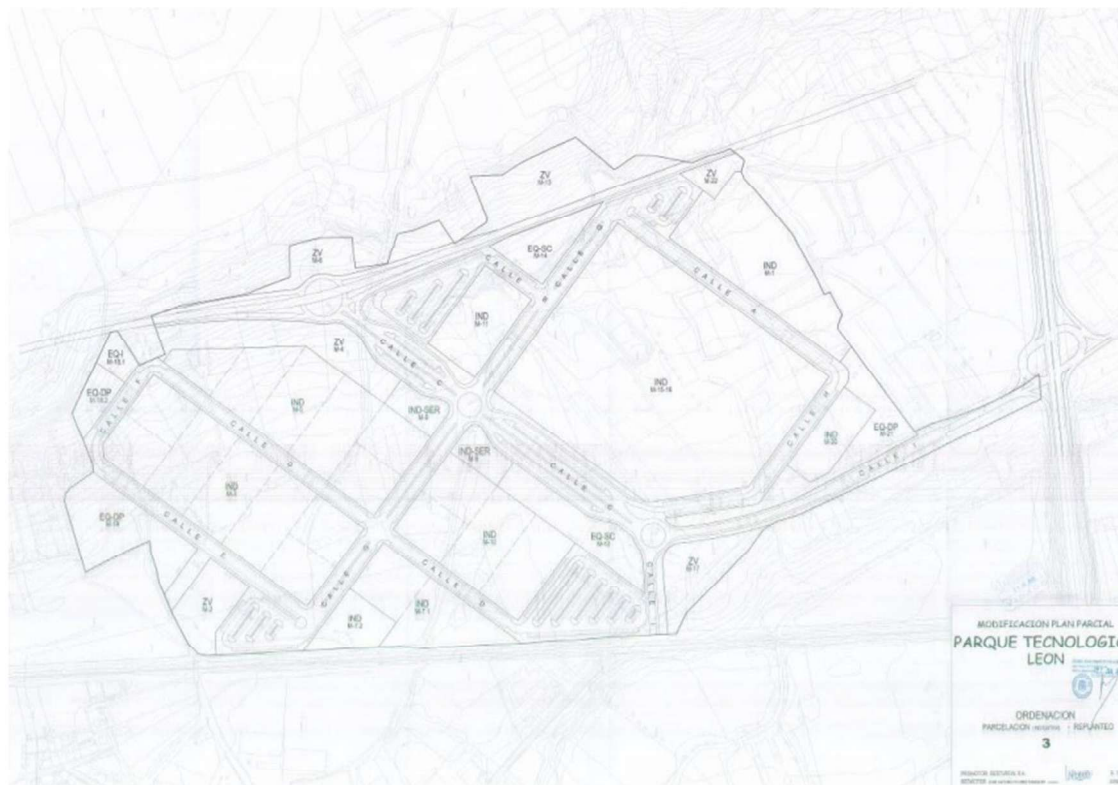
El plan Regional de Ámbito Territorial para la Ampliación del Parque Tecnológico de León que ha sido aprobado por el Decreto 9/2023, de 15 de junio (BOCyL 19-06-2023) sin embargo, es un Plan previsto para la ampliación del parque tecnológico y no tiene afección directa sobre la presente modificación.

### 1.3.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

El marco urbanístico es el PGOU de León, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León nº 178, de 5 de agosto de 2004, junto con las modificaciones posteriores que puedan resultar de aplicación.

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

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



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

En relación con el sector SPA-18-01, en tanto ámbito ya desarrollado (urbanizado y parcialmente edificado) que cuenta con condiciones de suelo urbano consolidado, las determinaciones de los instrumentos habilitantes de su desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización; con su posterior modificación) quedan íntegramente reemplazadas en el ámbito incluido ahora dentro del PGOU-LE por las condiciones establecidas por ese instrumento de ordenación.

## 1.4 ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

### 1.4.1 PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA

Las fincas afectadas por la presente modificación son las siguientes:

#### PARCELA ACTUAL DE LABORATORIOS SYVA, SA, FINCA M 15-16

Parcela industrial M15-16 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 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 0,3979628 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; lo que supone un techo edificable de 22.110,75 m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta del 60%. Actualmente la parcela tiene 11.358,10m<sup>2</sup> construidos, y una superficie ocupada de 9.312,10m<sup>2</sup> lo que deja una disponibilidad de 10.752,65m<sup>2</sup> adicionales.

Se incluye la ficha del proyecto de actuación en el anexo 2 del presente documento.

### FINCA M 5.1

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. Referencia catastral: 6973504TN8167S0001QA.

Se incluye la ficha del proyecto de actuación de la manzana 5 en el anexo 2 del presente documento.

### FINCA M 5.2

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. Referencia catastral: 6973505TN8167S0001PA.

Se incluye la ficha del proyecto de actuación de la manzana 5 en el anexo 2 del presente documento.

### FINCA M 7.1.1

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. Referencia catastral: 7175701TN8177N0001MU.

Se incluye la ficha del proyecto de actuación de la manzana 7.1 en el anexo 2 del presente documento.

## 1.4.2 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES

Se detallan a continuación las determinaciones previstas y su justificación.

1. Ampliación de la edificabilidad de la parcela M15-16 hasta los 44.447,87m<sup>2</sup>c, equivalente a multiplicar su superficie por un índice de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (55.559,84m<sup>2</sup>s x 0,8m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 44.447,87m<sup>2</sup>c.) Para ello se utilizarán dos estrategias diferentes:
  - a. Trasvase de edificabilidad de las parcelas M-5.1, M-5.2 y M-7.1.1 del sector, aumentando un total de 9.433,36m<sup>2</sup>c.

NÚMERO PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
M-5.1	2.270,00	0,80	1.816,00
M-5.2	4.030,00	0,80	3.224,00
M 7.1.1	5.491,70	0,80	4.393,36
<b>TOTALES</b>	<b>11.791,70</b>		<b>9.433,36</b>

- b. Aumentando en 12.903,76m<sup>2</sup> construibles la edificabilidad de la parcela y, por lo tanto, del sector. De esta forma la edificabilidad de la parcela pasaría de los 22.110,75m<sup>2</sup>c a los 44.447,87m<sup>2</sup>c provenientes de multiplicar su superficie por un índice de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (22.110,75m<sup>2</sup>c + 9.433,36m<sup>2</sup>c + 12.903,76m<sup>2</sup>c = 44.447,87m<sup>2</sup>c)
- 2. Aumento de las reservas de espacios libres y aparcamientos públicos del sector de forma proporcional al aumento de edificabilidad propuesto:
  - a. Destinar las parcelas M-5.1 y M-5.2 del Proyecto de Actuación, con unas superficies de 2.270,00m<sup>2</sup>s y 4.030m<sup>2</sup>s respectivamente a un uso de Espacio Libre Público.
  - b. Destinar la parcela M 7.1.1 del Proyecto de Actuación, con una superficie de 5.491,70m<sup>2</sup>s, a un uso de Aparcamiento de uso público.

### 1.4.3 JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

La ampliación de la edificabilidad resulta coherente con los instrumentos de ordenación vigentes. 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 asumido y, por lo tanto, con el PGOU de León.

Los objetivos del Plan Parcial que dio origen el Parque Empresarial 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 modificación propuestos se trata de resolver sus necesidades de expansión.

Se pretende aumentar la edificabilidad de la parcela hasta 0,8m<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 espacio libre público las parcelas M-5.1 y M 5.2 y como aparcamiento público la parcela M 7.1.1. La edificabilidad industrial de estas parcelas, que asciende a 9.433,36m<sup>2</sup>, se trasvasa a la parcela de Syva. El resto, hasta completar un índice de edificabilidad de la parcela de 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se aumenta a costa de ampliar los espacios libres públicos y aparcamientos de uso público sobre las citadas parcelas.

Desde una perspectiva global para el conjunto del sector resulta de aplicación el artículo 36 de la LUCyL que permite que, en los núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana, como es el caso, se alcance un

aprovechamiento máximo de 10.000m<sup>2</sup> por hectárea, límite que no se alcanza con la presente modificación.

El PP aprobado para el desarrollo del Parque Empresarial se autoimpone un techo de edificabilidad de 5.000m<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 está basada erróneamente en el artículo 36 de la LUCyL y no está correctamente fundamentada. En cualquier caso, no es objeto de la presente modificación alcanzar esta cifra de aprovechamiento, pero si resulta conveniente poner de manifiesto 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 nº162 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 327.156,78m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 196.294,06m<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 327.156,78m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 163.578,39m<sup>2</sup>
3. Realmente consumido en el PP aprobado en primera instancia.
  - a. superficie total de 327.156,78m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,4339 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 141.943,30m<sup>2</sup>
4. Según la modificación nº1 (junio de 2005)
  - a. superficie total de 320.656,20m<sup>2</sup>
  - b. edificabilidad total de 0,3789 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
  - c. techo edificable de 121.509,99m<sup>2</sup>

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

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

c. techo edificable de 134.413,75m2

Como puede comprobarse con la modificación propuesta ni siquiera se alcanza el límite de 0,5m2/m2 propuesto por el PP para el conjunto del sector, y mucho menos aún se alcanza el máximo permisible de 1m2/m2 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.

Además, el aumento previsto, no es superior al 30%, ya que en otro caso implicaría la reclasificación de los terrenos como suelo urbano no consolidado según se establece en el artículo 12.1.b)2º de la LUCyL.  $((134.413,75m2c - 121.509,99m2c) / 121.509,99m2c \times 100 = 10,62\%)$

Está tramitándose en la actualidad un Plan Regional para 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 primera ampliación que se propone en la denominada Fase 1 sobre los terrenos y consistente en la construcción de unos 8.000m2 construidos y que tiene cobertura con la edificabilidad actualmente disponible.

#### 1.4.4 JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS RESERVAS DE ELP Y APARCAMIENTOS

Al objeto de compensar el aumento de edificabilidad resulta necesario 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 RUCyL, relativo a las modificaciones que suponen un aumento del volumen edificable.

Los números generales de la actuación serían los siguientes:

Edificabilidad actual parcela M15-16 SYVA.....	22.110,75m2c
Nueva edificabilidad prevista (55.559,84m2s x 0,8m2e/m2s).....	44.447,87m2c
Diferencia de edificabilidad.....	22.337,12m2c
Edif parcelas M-5.1(1.816m2e)+M-5.2(3.224m2e)+M-7.1.1(4.393,36m2c).....	9.393,36m2c
Diferencia de edificabilidad que requiere un aumento de dotaciones.....	12.903,76m2c
Zonas Verdes y Espacios libres (ZV-EL): 20m2s/100m2e.....	> 2.580,75m2s
Aparcamientos públicos: 1 plazas/100m2c nueva edificabilidad.....	> 130 plazas

Las nuevas reservas se proponen sobre las siguientes parcelas:

Nuevos Espacios Libres Públicos sobre las parcelas M-5.1 y M-5.2 con superficies de 2.270,00m2s + 4.030,00m2s (6.300,00m2s) > 2.580,75m2s

Nuevos aparcamientos públicos sobre la parcela M.7.1.1 (5.491,70m2s), y que admitirían un total de 219 plazas > 130 plazas, considerando una superficie de 25m2 por plaza.

## 1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 1.5.1 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La nueva ordenación propuesta busca la reordenación del ámbito afectado con el objetivo de permitir la ampliación de las instalaciones industriales de LABORATORIOS SYVA.

Esta empresa requiere la ampliar sus instalaciones dentro del polígono industrial en el que se ubica y que dispone de terrenos en su interior para albergar la instalación prevista.

No obstante, resulta necesario realizar una serie de adaptaciones del parcelario inicialmente previsto para adecuarlo a los nuevos requerimientos de la instalación prevista.

Con estos cambios se conseguirá agrupar una parcela única destinada a un uso industrial con una superficie suficiente para implantar la nueva instalación.

A su vez, con el objetivo de regularizar las afecciones sobre los sistemas locales afectados se proponen una serie de cambios que tienen como objetivo fundamental ampliar las reservas de espacios libres públicos y aparcamientos conforme al artículo 173 del RUCyL.

Se prevén nuevos espacios libres sobre las parcelas M-5.1 y M-5.2. Se trata de dos parcelas con un fondo muy limitado, debido al estrechamiento del fondo edificable de las parcelas industriales de ese lado y que se encuentran en una zona de fuerte pendiente. Su reclasificación como zona verde las permite integrarse con la zona verde que tienen en su parte trasera formando una pantalla vegetal que favorece la separación del polígono industrial con el entorno circundante.

Igualmente, la reclasificación de las parcelas M-5.1 y M-5.2 como ELP resulta acorde con la propuesta de Plan Regional aprobado de ampliación del parque tecnológico, tal y como puede comprobarse en el gráfico adjunto.



Parcela inicial



Parcela Espacio Libre

Igualmente, se prevé un nuevo aparcamiento sobre la parcela M-7.1.1. Se trata de una parcela afectada por la zona de protección de la línea ferroviaria que circula por el límite inmediato del sector y que enlaza dos aparcamientos públicos adyacentes. De esta forma se formaría una gran bolsa de aparcamientos públicos en el límite con la línea ferroviaria. Esta propuesta no afecta a la nueva ampliación propuesta que no tiene colindancia con esta zona.

### 1.5.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

El presente instrumento de planeamiento no reduce los espacios libres públicos ni los equipamientos, por lo que no resulta de aplicación el artículo 172 del RUCyL.

El artículo 172 del RUCyL, denominado Modificaciones de espacios libres y equipamientos establece una serie de condiciones para aquellas modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, exigiendo su sustitución por otra superficie equivalente de la misma calificación.

En este caso sólo se afecta a los espacios libres públicos, pero se aumenta su superficie, por lo que no resulta de aplicación el citado artículo 172 del RUCyL.

### 1.5.3 JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR

La nueva ordenación detallada propuesta no afecta a la capacidad ni funcionalidad de las redes de infraestructuras existentes en el sector.

La ampliación de la parcela M-15-16 no compromete las infraestructuras del sector, del que además está prevista su futura ampliación.

La reubicación de nuevos espacios libres públicos y aparcamientos no suponen ninguna afección a las infraestructuras existentes del sector.

### 1.5.4 TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Las parcelas objeto de la presente MOD-PGOU pertenecen a LABORATORIOS SYVA o bien tienen una opción de compra sobre las mismas.

La reorganización de las parcelas resultantes se realizará mediante la aprobación de un proyecto de reparcelación que deberá aprobarse por el Ayuntamiento de León.

## 1.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS SON VIABLES MEDIANTE UNA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Todas las modificaciones que se proponen en el presente documento son determinaciones de ordenación detallada conforme a la legislación urbanística vigente, tal y como se justifica a continuación.

Todos los sistemas que se modifican provienen de un plan parcial previo y, como tal instrumento de desarrollo deben considerarse sistemas locales.

Se trata de una modificación de ordenación detallada, pues se trata de un suelo urbano consolidado finalista en el que le vas a cambiar su aprovechamiento, lo que lleva aparejado los mayores incrementos de dotaciones.

Este tipo de actuación está recogida en la Ley de suelo estatal como “actuaciones de dotación”, figura asumida por la legislación urbanística de Castilla y León, artº 67.5.c) de la LUCyL, y descrita como aquellas modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.

El TR de la Ley de suelo estatal las define (Actuaciones de dotación) en su artº 7.1.b) como las que tengan por objeto incrementar las dotaciones urbanísticas públicas en un

ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. O sea, modificación de ordenación detallada con incremento de edificabilidad.

Por todo lo anterior puede concluirse que los cambios propuestos pueden realizarse mediante una modificación de ordenación detallada.

## 1.7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO (ARTÍCULO 169.3.B.1º RUCYL)

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 CyL en términos de productividad. El sector químico-farmacéutico en León es la segunda actividad industrial en la provincia.

Laboratorios Syva ha tenido 256 empleos en 2022 con una evolución ascendente que ha pasado de 180 empleos en 2015 hasta los 256 actuales. De los empleos ocupados, un 46% disponen de estudios universitarios, y el total de empleos en torno al 55% 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.

## 1.8 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES (ARTÍCULO 169.3.B.2º RUCYL)

El presente documento identifica aquellas determinaciones, que desde un punto de vista formal, son objeto de alteración o modificación. Para ello se incluye, dentro de la presente Memoria, un documento complementario denominado "Comparativa de documentos", donde se cotejan los documentos de PGOU en su estado vigente y modificado, que incluyen las determinaciones objeto del presente procedimiento.

- El aumento de la edificabilidad global del ámbito, en este caso el sector precio asumido SPA-18-01, que se aumenta en 12.903,76m<sup>2</sup>c.
- El trasvase de edificabilidad de las parcelas M-5.1, M-5.2 y M-7.1.1 a la parcela M-15-16.
- El aumento de las reservas de espacios libres y aparcamientos públicos del ámbito de forma proporcional al aumento de edificabilidad.
- Destinar las parcelas M-5.1 y M-5.2 e a un uso de Espacio Libre Público.
- Destinar la parcela M 7.1.1 a un uso de Aparcamiento de uso público.

## 1.9 INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES (ARTÍCULO 169.3.B.3º RUCYL).

### 1.9.1 MODELO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN GENERAL

La presente modificación carece de influencia sobre el modelo territorial que puedan haber establecido instrumentos de ordenación del territorio. Tampoco incide sobre el modelo del PGOU, pues tratándose de un ámbito muy determinado, no se alteran los objetivos generales.

Están vigentes las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas según Ley 3/2008, de 17 de junio. (BOCyL nº120, 24-06-2008). En la que se establecen los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León. No tienen ninguna repercusión sobre el ámbito de la presente modificación ni sobre sus objetivos y alcance. Igualmente puede comprobarse que la presente modificación no tiene influencia alguna sobre las determinaciones de las Directrices aprobadas que se refieren a aspectos del modelo territorial autonómico y no tiene el grado de detalle suficiente como para afectar al ámbito del presente sector de suelo urbanizable.

En cuanto al PGOU, se puede concluir que la presente modificación no altera el modelo general propuesto, aumentando la edificabilidad total del antiguo sector dentro de los límites legales establecidos en la legislación autonómica y limitándose a meros ajustes de ordenación detallada.

## 1.9.2 MODIFICACIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La presente modificación no afecta a los Sistemas Generales previstos en el PGOU.

La modificación únicamente afecta a las reservas de suelo para espacios libres públicos establecidos por el planeamiento previo que se aumentan en aplicación del artículo 173 del RUCyL. Estos sistemas locales tienen son determinaciones de ordenación detallada y, por lo tanto, no afectan al modelo de ordenación general vigente.

Además, la superficie de espacios libres públicos se amplía, no se alteran los espacios libres públicos ni los equipamientos públicos ni existentes, ni previstos en el planeamiento, por lo que no resulta de aplicación el artículo 172 del RUCyL.

De todo lo anterior puede deducirse que la presente modificación coincide con los criterios de clasificación señalados en el planeamiento general vigente y no produce alteración sustancial de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, por lo que puede concluirse que, en este sentido, no supone influencia alguna en el modelo de ordenación general actualmente vigente.

## 1.10 OTROS ASPECTOS LEGALES. APROBACIÓN. SITUACIONES PROCEDIMENTALES ESPECIALES.

### 1.10.1 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

Una vez analizado el ámbito territorial objeto de modificación se constata la ausencia de afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

### 1.10.2 RED FERROVIARIA PALENCIA – LA CORUÑA

La modificación afecta a la zona de policía de la red ferroviaria Palencia – La Coruña, situada en el extremo este del sector.

Si bien se trata de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado conforme a la legislación urbanística vigente, será preceptivo solicitar informe a la administración titular de la línea.

### 1.10.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección y vigilancia arqueológica, se hace constar que la modificación que se pretende no tiene ningún tipo de



En base a todo lo anteriormente expuesto se informa que la presente modificación no incluye determinaciones que afecten al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

### 1.10.5 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 17-10-2016, 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 urbanísticos incorporarán un análisis de su contribución a la sostenibilidad y a la lucha/adaptación contra el cambio climático. En el presente instrumento 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 formado parte de la toma de decisiones del plan y están debidamente justificadas en los distintos apartados del presente documento y en su Estudio Ambiental Estratégico.

### 1.10.6 AFECCIÓN A LAS REDES ELECTRÓNICAS

El presente documento no afecta a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados por lo que no será necesario recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital tal y como se establece en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y a la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

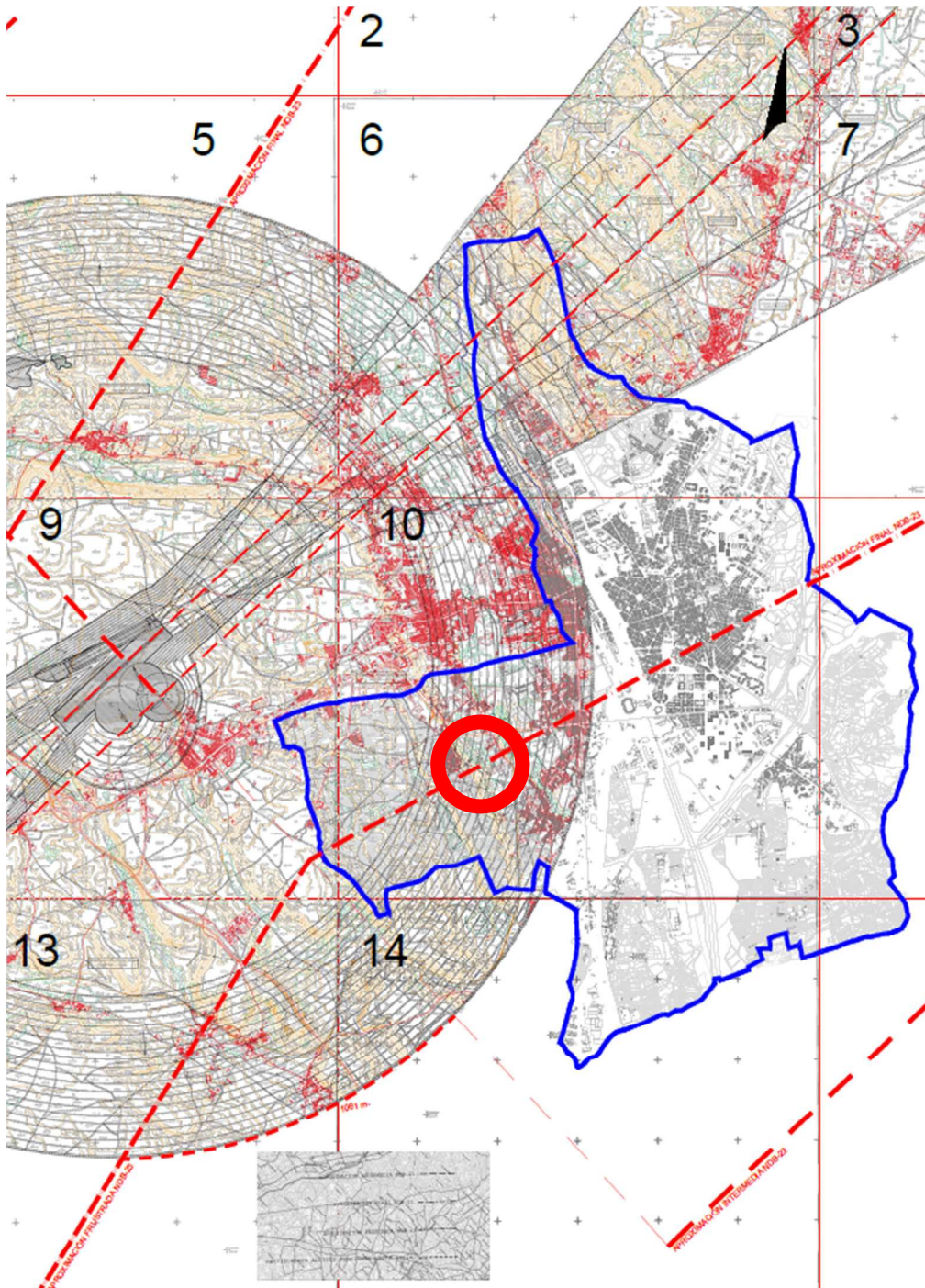
A pesar de que la modificación comporte actuaciones de urbanización, estas se limitan a nuevos espacios libres y aparcamientos al aire libre, y no requieren nuevas instalaciones de comunicaciones electrónicas específicas ni afectan a las actualmente existentes.

### 1.10.7 AFECCIONES AERONÁUTICAS

Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León:

La totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), tal y como puede observarse en el esquema adjunto que representa las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de la presente modificación incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.



### 1.10.8 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.

Los terrenos afectados por la modificación no presentan otras afecciones sectoriales significativas de las que se tenga constancia, aparte las ya señaladas anteriormente.

En particular y en relación con la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, aprobada por ORDEN/FYM/238/2016, de 4 de abril, se entiende que no existen en el ámbito otros elementos que puedan suponer exigencia de otros informes sectoriales u otros informes facultativos de los señalados en dicha instrucción.

## 1.11 RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 112.c) del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

1. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.
2. Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

### 1.11.1 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente se limita al propio área objeto de modificación señalada en la Memoria del presente documento y que se corresponde con las parcelas M-15-16, M-5.1, M-5.2 y M-7.1.1 del parque tecnológico de León.

### 1.11.2 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL sobre las parcelas que se citan en el apartado anterior, si bien sobre la parcela M-15-16 se permitirán las licencias que cumplan simultáneamente la ordenación previa y la nueva, admitiéndose la construcción de la ampliación prevista con la Fase 1, anteriormente descrita, por no agotar la edificabilidad actualmente existente.

Conforme al artículo 156.1 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años por tratarse de un documento de planeamiento general.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

## 1.12 TRÁMITE AMBIENTAL

---

La presente modificación está sometida a un proceso de evaluación ambiental que garantice un desarrollo sostenible e integrador, tal y como se señala en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Inicialmente se ha considerado que la modificación será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por considerarla encuadrada en el artículo 6.2.a) que incluye las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior del citado artículo.

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE:  
0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

## 2. ASPECTOS NORMATIVOS RESEÑABLES

### 2.1 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

La presente modificación no afecta a la Normativa del PGOU-LE, limitándose a modificar determinaciones de carácter gráfico.

#### 2.1.1 PROTECCIÓN DE LA RED FERROVIARIA

##### 2.1.1.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas

##### 2.1.1.2 LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Las afecciones que ejercen las líneas ferroviarias son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 12 y ss. de la Ley del Sector Ferroviario y 24 y ss. del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

La zona de dominio público, definida en el artículo 13 de la citada Ley del sector ferroviario y en el 25 de su Reglamento. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Esta distancia será de 5m. en suelo urbano consolidado.

La zona de protección, definida en el artículo 14 de la citada Ley del sector ferroviario y en el 26 de su Reglamento. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público, y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70m. de las aristas exteriores de la explanación. Esta distancia será de 8m. en suelo urbano consolidado.

La Línea Límite de Edificación, definida en el artículo 16 de la citada Ley del sector ferroviario y en el 34 de su Reglamento. La línea de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En zonas urbanas, y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de 20m. de la arista exterior más próxima de la plataforma según se establece en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio.

### 2.1.1.3 AUTORIZACIÓN PREVIA

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, conforme a las estipulaciones del artículo 15 de la Ley del sector ferroviario.

### 2.1.1.4 REDUCCIÓN DE DISTANCIAS

El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra la línea, podrá determinar distancias inferiores a las establecidas en los apartados anteriores, previa la tramitación correspondiente señalada en la legislación sectorial.

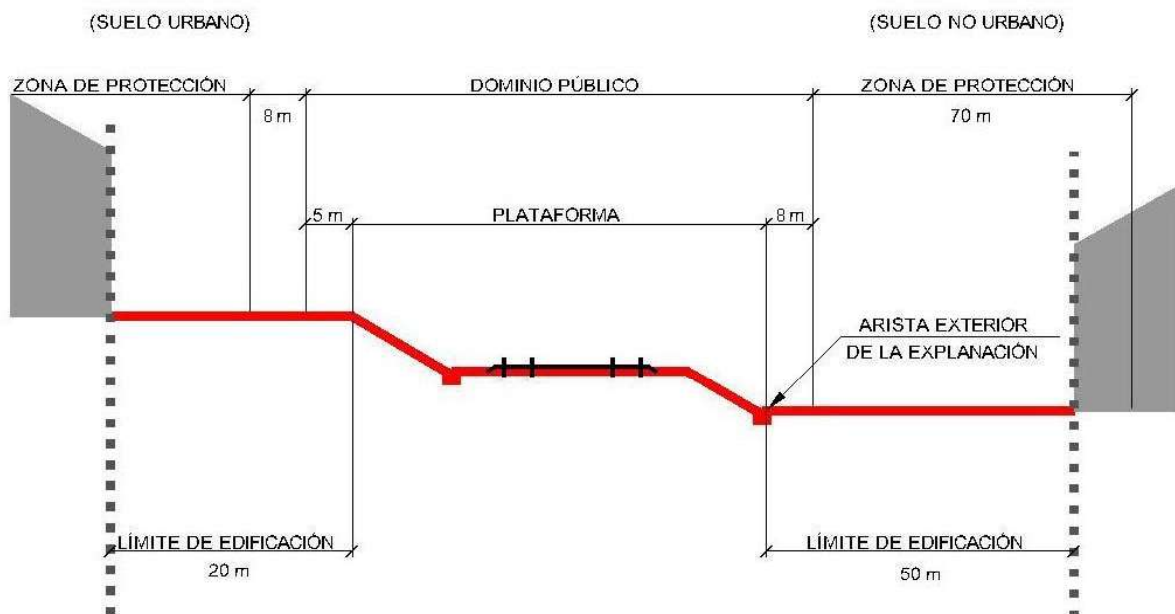


Fig: Protección de la red ferroviaria.

### 2.1.1.5 CERRAMIENTO DE PARCELAS.

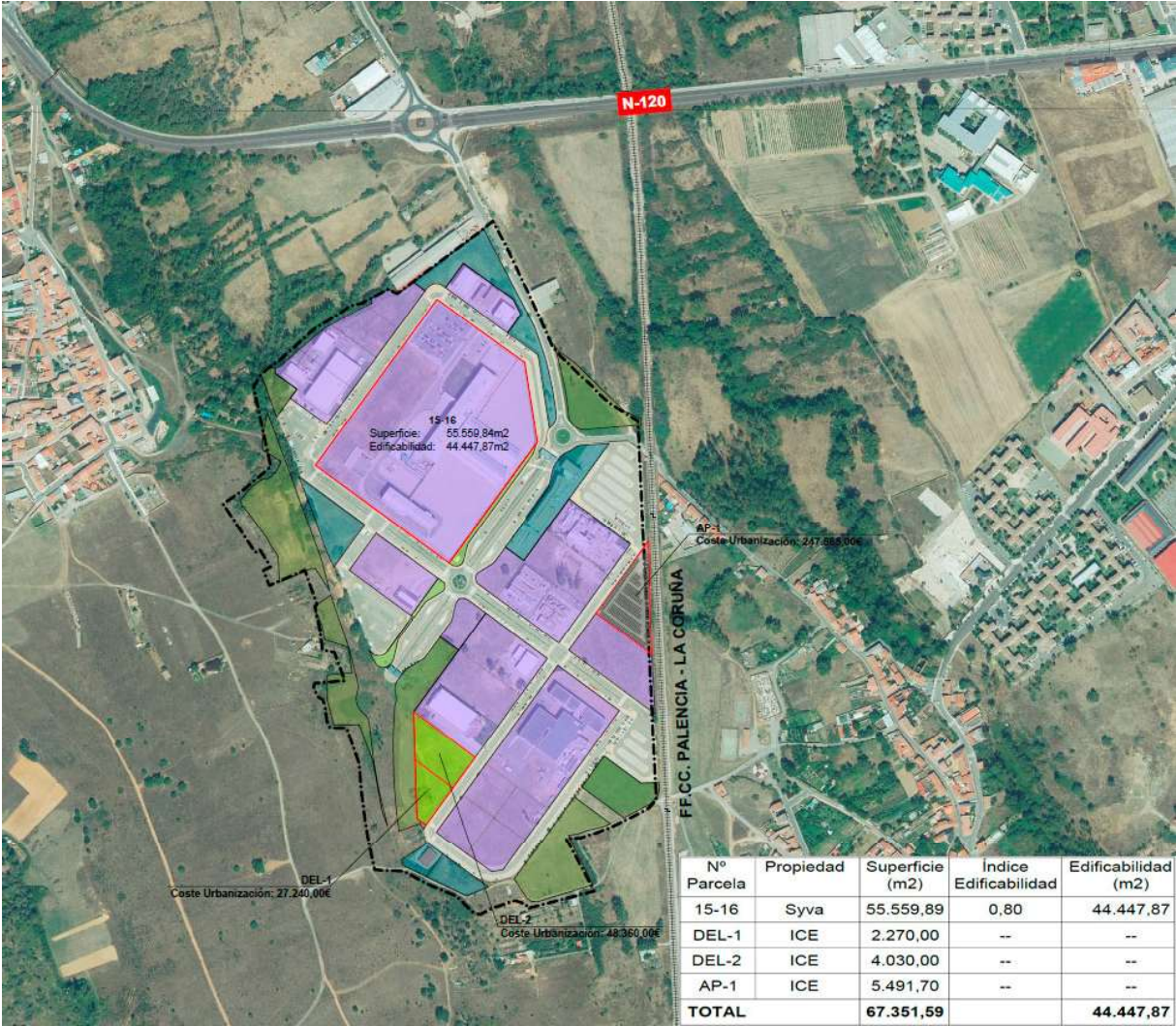
En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación.

La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

## 2.2 ENTRADA EN VIGOR Y PLAZOS.

Esta Modificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de Castilla y León. Los plazos para la aprobación del planeamiento general y el cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en el RUCyL, por remisión del artículo 21 del PGOU de León, comenzarán a computar desde la entrada en vigor de la presente Modificación.





ESTADO MODIFICADO

## 4. ANEXO 2: FICHAS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE

Se incluyen las fichas del proyecto de Actuación correspondientes a las manzanas 15-16, 5 y 7.1, teniendo en cuenta que las manzanas 5 y 7.1 han sido objeto de un proceso de parcelación posterior a la aprobación del proyecto de Actuación.

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma interna

NOMBRE:  
0976411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

4.1 FICHAS DE LA MANZANA 15-16

PROYECTO DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR INDUSTRIAL" PARQUE TECNOLOGICO "  
EN LEON

Parcela de Terreno MANZANA N° 15-16, de Uso Industrial-Tecnológica, en el Plan Parcial "Parque Tecnológico" de León, resultante de la Modificación Puntual del Plan Parcial de dicho Sector, con una superficie de 55.559,84 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la geometría de su plano, que linda Norte con Calle "H", Sur con Calle "G", Este con Calle "C" y Oeste con Calle "B".

Cuota de participación en gastos de urbanización: 20,605 %

Carga de urbanización: 2.144.096,80 €.

Adjudicación: GESTURCAL S.A.

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

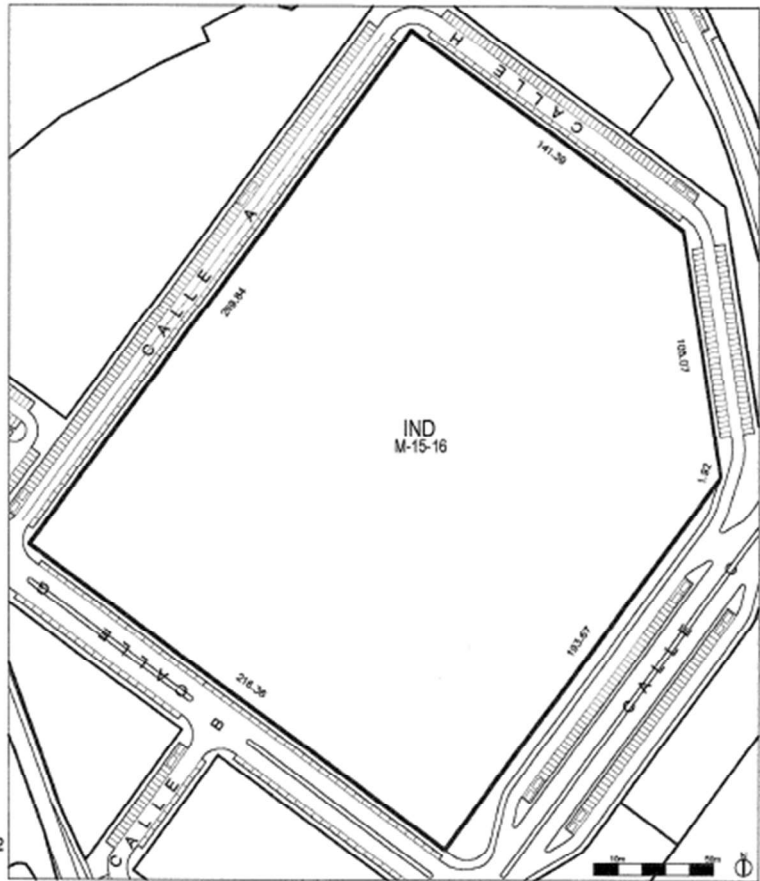
NOMBRE: 087641TZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

MODIFICACION PROYECTO DE ACTUACION  
PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO LEON

MANZANA 15-16



LOCALIZACIÓN EN EL PLAN PARCIAL



MANZANA 15-16 e 1 : 2500

**SUPERFICIE DE MANZANA:** 55.559,84 m<sup>2</sup>

**USO:** INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA

También permitidos: Espacio Libre Privado,  
Zonas Verdes Públicas, Equipamiento,  
Vial y aparcamiento. Compatibles: Oficinas.

**PARCELA MINIMA:** 1.000 m<sup>2</sup>., con frente mínimo a  
vial o espacio libre público: 30 mts.

**EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3979628 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (22.110,75 m<sup>2</sup> edificables)

**OCUPACION MAXIMA:** 60%.

**ALTURA MAXIMA:** 12,00 mts. a cornisa. Planta Baja + 1ª.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS:** Permitidos en número de 2.  
No computan edificabilidad según ordenanzas.

**APARCAMIENTOS INTERIOR DE PARCELA:** 1 plaza/100 m<sup>2</sup>.edificac.

**CERRAMIENTO DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**CONDICIONES INTERIOR DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**RETRANQUEOS MINIMOS:** A frentes, fondos y laterales: mínimo 5 mts.

**POSICION DE LAS EDIFICACIONES:** Separación entre sí mínima: 5 mts.

**CONDICIONES DE CUBIERTA:** Permitidas: Planas e Inclinasas.  
Inclinasas: Máximo 30°. Cumbre máxima: 15 m.

**CONDICION ESPECIFICA:** Según Ordenanzas.

**CONDICIONES ESTETICAS:** Según Ordenanzas (Art. 11).

## 4.2 FICHAS DE LA MANZANA 5

**PROYECTO DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR INDUSTRIAL " PARQUE TECNOLOGICO "  
EN LEON**

Parcela de Terreno MANZANA Nº 5, de Uso Industrial-Tecnológica, en el Plan Parcial "Parque Tecnológico" de León, resultante de la Modificación Puntual del Plan Parcial de dicho Sector, con una superficie de 22.300,00 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la geometría de su plano, que linda Norte con Manzana 4 de Zona Verde y Manzana 8 de Industrial-Servicios, Sur con Calle "D", Este con Calle "G" y Oeste con Manzana 4 de Zona Verde.

**Cuota de participación en gastos de urbanización: 16,625 %**

**Carga de urbanización: 1.729.949,50 €.**

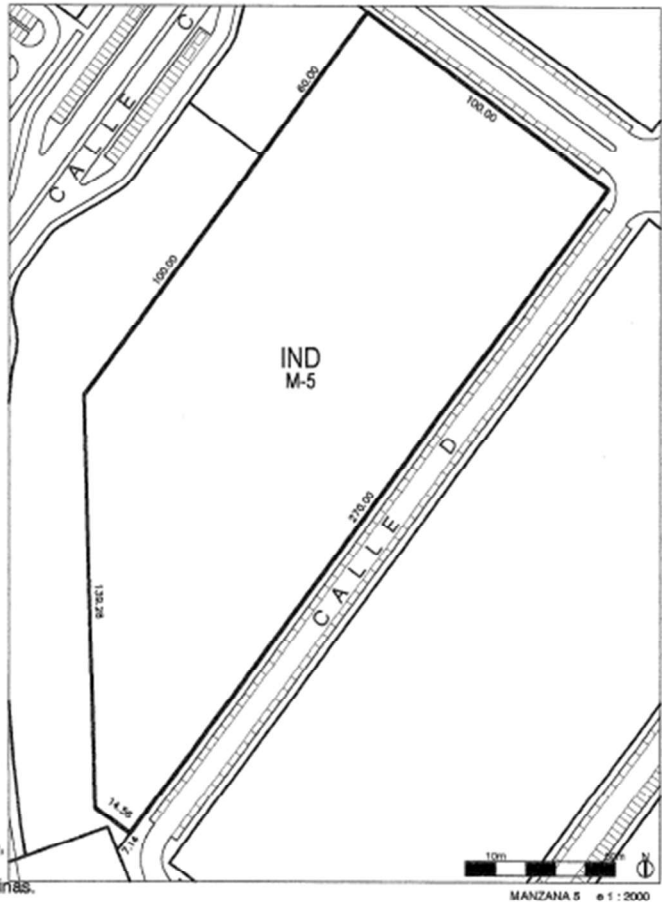
**Adjudicación: GESTURCAL S.A.**

MODIFICACION PROYECTO DE ACTUACION  
PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO LEON

MANZANA 5



LOCALIZACION EN EL PLAN PARCIAL



MANZANA 5 1:2000

**SUPERFICIE DE MANZANA:** 22.300 m<sup>2</sup>.

**USO:** INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA

También permitidos: Espacio Libre Privado,  
Zonas Verdes Públicas, Equipamiento,  
Vialio y aparcamiento. Compatibles: Oficinas.

**PARCELA MINIMA:** 1.000 m<sup>2</sup>., con frente mínimo a  
vialio o espacio libre público: 30 mts.

**EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OCUPACION MAXIMA:** 60%.

**ALTURA MAXIMA:** 12,00 mts. a cornisa. Planta Baja + 1ª.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS:** Permitidos en número de 2.  
No computan edificabilidad según ordenanzas.

**APARCAMIENTOS INTERIOR DE PARCELA:** 1 plaza/100 m<sup>2</sup>.edificac.

**CERRAMIENTO DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**CONDICIONES INTERIOR DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**RETRANQUEOS MINIMOS:** A frentes, fondos y laterales: mínimo 5 mts.

**POSICION DE LAS EDIFICACIONES:** Separación entre sí mínima: 5 mts.

**CONDICIONES DE CUBIERTA:** Permitidas: Planas e Inclinadas.  
Inclinadas: Máximo 30°. Cumbre máxima: 15 m.

**CONDICION ESPECIFICA:** Según Ordenanzas.

**CONDICIONES ESTETICAS:** Según Ordenanzas (Art 11)

## 4.3 FICHAS DE LA MANZANA 7.1

---

**PROYECTO DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR INDUSTRIAL " PARQUE TECNOLOGICO "  
EN LEON**

Parcela de Terreno MANZANA N° 7.1, de Uso Industrial-Tecnológica, en el Plan Parcial "Parque Tecnológico" de León, resultante de la Modificación Puntual del Plan Parcial de dicho Sector, con una superficie de 9.027,00 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la geometría de su plano, que linda Norte con Calle "D", Sur con Calle "G", Este con límite del Plan Parcial y Manzana 7.2 de Industrial-Tecnológica y Oeste con encuentro entre calle D y calle G.

Cuota de participación en gastos de urbanización: 6,730 %

Carga de urbanización: 700.304,36 €.

Adjudicación: GESTURCAL S.A.

FECHA DE FIRMA: 25/02/2025  
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

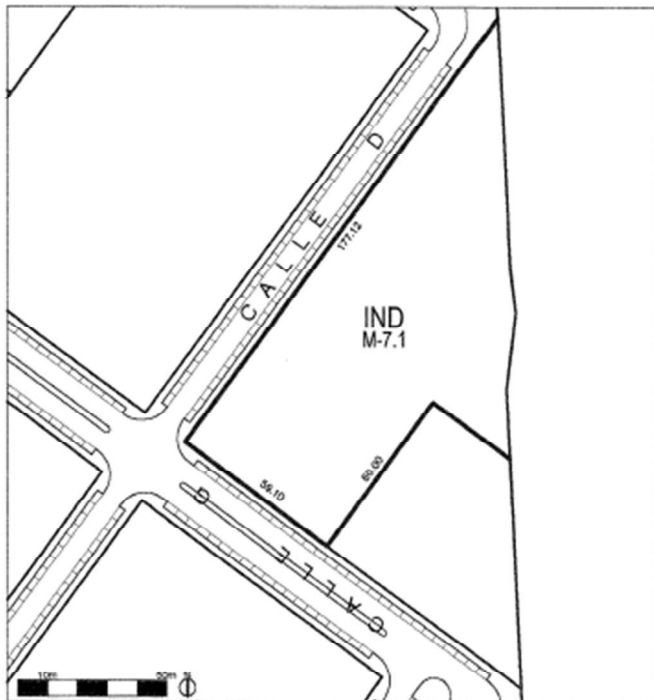
NOMBRE: 0876411ZZ ANDRES RODRIGUEZ (R: B24504128)

MODIFICACION PROYECTO DE ACTUACION  
PLAN PARCIAL PARQUE TECNOLÓGICO LEON

MANZANA 7.1



LOCALIZACION EN EL PLAN PARCIAL



MANZANA 7.1 e 1 : 2000

**SUPERFICIE DE MANZANA:** 9.027 m<sup>2</sup>.

**USO:** INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA

También permitidos: Espacio Libre Privado, Zonas Verdes Públicas, Equipamiento, Vial y Aparcamiento. Compatibles: Oficinas.

**PARCELA MINIMA:** 1.000 m<sup>2</sup>., con frente mínimo a viario o espacio libre público: 30 mts.

**EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OCUPACION MAXIMA:** 60%.

**ALTURA MAXIMA:** 12,00 mts. a cornisa. Planta Baja + 1<sup>a</sup>.

**SOTANOS Y SEMISOTANOS:** Permitidos en número de 2. No computan edificabilidad según ordenanzas.

**APARCAMIENTOS INTERIOR DE PARCELA:** 1 plaza/100 m<sup>2</sup>. edificac.

**CERRAMIENTO DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**CONDICIONES INTERIOR DE PARCELA:** Según Ordenanzas (Capítulo 11).

**RETRANQUEOS MINIMOS:** A frentes, fondos y laterales: mínimo 5 mts.

**POSICION DE LAS EDIFICACIONES:** Separación entre sí mínima: 5 mts.

**CONDICIONES DE CUBIERTA:** Permitidas: Planas e Inclínadas. Inclínadas: Máximo 30°. Cumbre máxima: 15 m.

**CONDICION ESPECIFICA:** Según Ordenanzas.

**CONDICIONES ESTETICAS:** Según Ordenanzas (Art 11)

## 5. ANEXO DOCUMENTAL: PLANOS DE ORDENACIÓN.

- ESTADO ACTUAL (PLANO ORIGINAL)
- ESTADO ACTUAL
- ESTADO MODIFICADO



LÍMITE DEL SECTOR	IND
PARCELA ADJUDICADA	IND-SE
COMPARTIMENTACIÓN	IND-SC
LÍNEA DE EDIFICACIÓN	IND-SP
ÁREA INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA	IND-SS
ÁREA INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA - SERVICIOS	IND-SS-1
EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL	EQ-SC
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA	EQ-IP
EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO	EQ-PP
ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES	ZV

CUADRO DE SUPERFICIES	
ÁREA INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA - uso privado -	
IND-SE	25,646 m <sup>2</sup>
IND-SC	22,200 m <sup>2</sup>
IND-SP	9,027 m <sup>2</sup>
IND-SS	16,000 m <sup>2</sup>
IND-SS-1	5,000 m <sup>2</sup>
IND-SS-2	55,558 m <sup>2</sup>
IND-SS-3	3,571 m <sup>2</sup>
superficie total	137,702 m <sup>2</sup>
ÁREA INDUSTRIAL - TECNOLÓGICA - SERVICIOS - uso privado -	
IND-SS-4	1,389 m <sup>2</sup>
IND-SS-5	1,389 m <sup>2</sup>
superficie total	3,578 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL - uso privado -	
EQ-SC	5,775 m <sup>2</sup>
EQ-IP	3,710 m <sup>2</sup>
EQ-PP	9,485 m <sup>2</sup>
superficie total	19,280 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO - uso privado -	
EQ-PP	1,280 m <sup>2</sup>
EQ-SC	1,997 m <sup>2</sup>
EQ-IP	7,719 m <sup>2</sup>
EQ-PP	8,843 m <sup>2</sup>
superficie total	19,839 m <sup>2</sup>

MODIFICACION

PROYECTO DE ACTUACION

DEL PLAN PARCIAL

PARQUE TECNOLÓGICO

LEON

FINCAS ADJUDICADAS A GESTURAL S.A.

INDUSTRIALES / EQUIPAMENTOS PRIVADOS

PARQUE TECNOLÓGICO  
DE LEÓN

Nº Parcela	Propiedad	Superficie (m2)	Índice Edificabilidad	Edificabilidad (m2)
15-16	Syva	55.559,89	0,3979628	22.110,75
5.1	ICE	2.270,00	0,80	1.816,00
5.2	ICE	4.030,00	0,80	3.224,00
7.1.1	ICE	5.491,70	0,80	4.393,36
TOTAL		67.351,59		31.544,11

APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 29/04/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2794E91ED009D884491

Documento firmado digitalmente





Laboratorios  
Syva S.A.



rodríguezvalbuena  
ARQUITECTOS



TRESCA  
ENGINEERING SOLUTIONS

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LEÓN  
EN EL ÁMBITO DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LEÓN

PLANO:  
1. ESTADO ACTUAL

ESCALA:  
1 : 5.000





DICIEMBRE  
2024

NOMBRE:  
09764112Z ANDRES RODRIGUEZ (R- B24504128)

FORMA INTERNA  
25/02/2025

70352F41061EDADAF3C322094AF068BA70C3B38B

25/02/2025

09764112Z ANDRES RODRIGUEZ (R- B24504128)

PARQUE TECNOLÓGICO  
DE LEÓN

Nº Parcela	Propiedad	Superficie (m2)	Índice Edificabilidad	Edificabilidad (m2)
15-16	Syva	55.559,89	0,80	44.447,87
DEL-1	ICE	2.270,00	---	---
DEL-2	ICE	4.030,00	---	---
AP-1	ICE	5.491,70	---	---
TOTAL		67.351,59		44.447,87

GASTOS URBANIZACIÓN: ≈ 500.000,00 €

Nº Parcela	Superficie (m2)	Coste Urbanización (€/m2)	Coste Urbanización (€)
DEL-1	2.270,00	12,00	27.240,00
DEL-2	4.030,00	12,00	48.360,00
AP-1	5.491,70	50,00	274.585,00
TOTAL	11.791,70		350.185,00

APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 29/04/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDCC2794E91ED009D884491

Documento firmado digitalmente

