



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO SIMPLIFICADO (PARA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO CONSOLIDADO)

AVDA PRINCIPE DE ASTURIAS, S/N c/v Calle Peatonal - LEÓN

Febrero de 2026

Promotor:

CONSTRUCCIONES ORTEGA ESCUDERO S.A. (COESA)

Arquitecto:

JOSE MANUEL BURON REGUERA

INDICE

1.	ANTECEDENTES	
2.	DESARROLLO DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 21/2.013	
3.	DESARROLLO DEL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 21/2.013	
3.1.	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN.....	4
3.2.	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO, Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES.....	5
3.3.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	5
3.4.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	6
3.5.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACIÓN	6
3.6.	ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	7
3.7.	PATRIMONIO CULTURAL.....	7
3.8.	RIESGOS NATURALES.....	7
3.9.	PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO	8
3.10.	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	8
3.11.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	8
3.12.	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	8
3.13.	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	9
3.14.	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	9

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico con el objeto de acompañar en su tramitación al Estudio de Detalle sobre la parcela situada en la Avda. Príncipe de Asturias, s/n, c/v Vial peatonal, de León.

Se procede en este informe a dar cumplimiento a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 6 y 29;

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Artículo 29.- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Contenido del Documento Ambiental Estratégico.

- a) Los objetivos de planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posibles, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. DESARROLLO DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 21/2013

Tal y como se establece, en el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental, resulta preceptiva la Evaluación Estratégica previa Simplificada del Estudio de Detalle, puesto que el instrumento de planeamiento de desarrollo en cuestión, (Estudio de Detalle), establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, sin que se cumpla ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, esto es; no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, en ningún caso, y que no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ello sin perjuicio de que el Órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del Estudio de Detalle someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

3. DESARROLLO DEL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 21/2013

3.1. OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

El instrumento de planeamiento que resulta de aplicación, en la parcela de la Avda. Príncipe de Asturias, s/n, c/v Vial peatonal, de León, será la del Estudio de Detalle en vigor.

El Estudio de Detalle se redacta, con el objeto de modificar determinaciones puntuales de la ordenación detallada, todo ello en base al régimen que se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el Estudio de Detalle solamente se establece una, readaptación volumétrica del solar retornando en él al estricto cumplimiento que el Plan General establece para este solar en función del ancho de calles dejando sin efecto el Estudio de Detalle tramitado y aprobado en el año 2005 conforme el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que establece las bases y criterios, que permiten la modificación de volumetría con el objeto de igualar cornisas u ocultar total o parcialmente medianerías.

3.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO, Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES

Tiene como objeto principal la definición de un Estudio de Detalle sobre el solar sito en la Avda. Príncipe de Asturias, s/n, c/v Vial peatonal, de esta ciudad de León, propiedad de Construcciones Ortega Escudero S.A.

La parcela registral es : 0001802TN8290S0001PQ



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0001802TN8290S0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PRINCEPE ASTURI
24007 LEON (LEÓN)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 590 m²
Año construcción: 1978

Construcción
Destino
ALMACEN

Escala: 1/1000

Superficie m²
590

PARCELA

Superficie gráfica: 690 m²
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 12 de Septiembre de 2023

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento del Estudio de Detalle, concreta una nueva ordenación volumétrica para el solar planteando eliminación de medianera que resulta de aplicar a la solución volumétrica que el Plan General de Ordenación Urbana de León propone para él en función del ancho de calle a las que da frente.

La edificabilidad resultante, se ajusta a la edificabilidad existente en el PGOU en vigor.

El Estudio de Detalle no modifica ninguna determinación que no esté en los apartados anteriores, y los usos de la edificabilidad se adaptan al régimen establecido en el PGOU de León, para el suelo urbano EN4, siendo la modificación propuesta de escasa entidad, y no afecta al medio físico, a la ordenación del territorio, ni al patrimonio cultural.

3.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Puesto que el plan al que corresponde el presente Documento Ambiental Estratégico es un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, cuyo ámbito de aplicación se circunscribe a superficie de la parcela de titularidad privada, su desarrollo previsible se limita a la ejecución de la edificación cuyo volumen define en el Estudio de Detalle, que modifica las previsiones del Estudio de Detalle en vigor para el solar.

3.4. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

La actuación objeto de estudio se localiza dentro del núcleo urbano de la ciudad de León, en su zona Este, los parámetros de calidad medioambientales son normales.

El entorno de la parcela, concretamente la parte del inmueble que tiene fachada a la Avda Príncipe de Asturias, es una vía integrada en la ronda interior.



En el entorno de la parcela no se aprecia ningún curso de agua.

La parcela objeto del Estudio de Detalle, se encuentra dentro de un ámbito urbano consolidado con todos los servicios urbanísticos necesarios, para su edificación, así como los equipamientos públicos y privados que establece el Plan General.

3.5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SI PROCEDE SU CUANTIFICACIÓN

Se describen las actuaciones derivadas del Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado al que acompaña el presente documento, con el fin de analizar las posibles afecciones al medio ambiente y valores ambientales.

El Estudio de Detalle se circunscribe en un ámbito de titularidad privada de la parcela en Avda. Príncipe de Asturias, s/n, c/v vial peatonal, de esta ciudad de León, no conteniendo determinaciones sobre equipamientos públicos ni viario público.

Dado que la edificabilidad de la parcela, ni los usos contemplados en el estudio de detalle en vigor y en el PGOU no varían, sino que solamente se reordena el volumen que se puede edificar cambiando la volumetría establecida en la ordenación previa, no se va a producir afecciones sobre el medio ambiente derivados de la nueva actuación, más allá de la ejecución de la nueva edificación.

3.6. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A la fecha de redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que afectando al municipio de León defina un Modelo Territorial de forma expresa.

El Estudio de Detalle se limita a realizar ajustes volumétricos en su parcela afectando exclusivamente a determinaciones de la ordenación detallada, que carece por completo de la más mínima incidencia sobre los contenidos característicos de la ordenación territorial.

3.7. PATRIMONIO CULTURAL

La alteración de ordenación urbanística descrita en el Estudio de Detalle no tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia del patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención física sobre el terreno, incluso sobre las zonas de protección arqueológica catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, más allá de las ya permitidas por el PGOU de León.

3.8. RIESGOS NATURALES

Tras recabar información acerca de los riesgos existentes en el ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar que la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación

Habiéndose comprobado sobre la documentación gráfica generada en el proyecto Linde del Esla, Bernesga y Torio, redactada a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero, se constata que el Estudio de Detalle en cuestión no altera determinación alguna de planeamiento que afecta a terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años, por lo que se ha hecho constar en el mismo la ausencia de afección del mismo Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

3.9. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

El estudio de detalle no contempla las determinaciones que especifica el mapa del ruido de la ciudad de León para la zona. El mapa estratégico de ruido ha sido publicado y actualizado con Junio de 2022.

Los datos que se obtienen del Mapa del Ruido y del Plan de Acción contra el ruido, deben ser tenidos en cuenta cuando redacte el Proyecto de Ejecución de las viviendas a ejecutar en este solar, y reflejados en el Anejo nº- 4 del Estudio de Detalle, todo ello dentro del ámbito de aplicación del instrumento de planeamiento.

3.10. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En cuanto a los Planes Sectoriales concurrentes, en atención a la naturaleza y contenido del Estudio de Detalle al que este Documento Ambiental Estratégico acompaña, que se limita a efectuar pequeños ajustes en la volumetría de la edificación sobre su ámbito definida por el Plan General de Ordenación Urbana de León, no se prevé efecto alguno sobre los planes sectoriales aplicables en su ámbito de aplicación.

Y en lo que respecta al efecto sobre Planes Territoriales concurrentes, a la fecha de redacción del presente documento no se encuentra en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que afecte al ámbito de aplicación del Estudio de Detalle al que este Documento Ambiental acompaña.

3.11. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resulta preceptiva la Evaluación Estratégica previa Simplificada del Estudio de Detalle. El instrumento de planeamiento de desarrollo en cuestión, (Estudio de Detalle), establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, sin que se cumpla ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, esto es; no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, en ningún caso, y que no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ello sin perjuicio de que el Órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del Estudio de Detalle someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, el promotor, presenta ante el Ayuntamiento de León, el Documento Ambiental Estratégico Simplificado, el Estudio de Detalle y la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

3.12. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El Estudio de Detalle solamente contempla la reordenación de la volumetría para recuperar la solución volumétrica propuesta para el solar por el Plan General de Ordenación Urbana de León en función de los anchos de calle a los que da frente, y permitidos en el RUCyL, y en el PGOU de León, no resultando técnicamente posible la adopción de otras alternativas diferentes de la desarrollada en el Estudio de Detalle.

- 3.13. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El Estudio de Detalle objeto del presente Documento Ambiental Estratégico no generará impactos sobre el medio ambiente al no variar la superficie a edificar, ni varia las dotaciones y espacios libres públicos, las medidas correctoras a considerar serán aquellas enfocadas en la fase de obras, derivadas del Proyecto de Ejecución del edificio que se ejecutará en desarrollo y conforme a las determinaciones del Estudio de Detalle.

- 3.14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Estudio de Detalle serán las recogidas en el Proyecto de Ejecución del edificio que se ejecutará en desarrollo, y conforme a las determinaciones del Estudio de Detalle objeto de este documento, según la normativa vigente que le sea de aplicación, y las ordenanzas del PGOU de León.

En León a 19 de Febrero de 2026.



Firmado digitalmente
por BURON REGUERA
JOSE MANUEL -
09740583Z
Fecha: 2026.02.19
18:47:17 +01'00'

Jose Manuel Burón Reguera. Arquitecto

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
19/02/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
BURON REGUERA JOSE MANUEL - 09740583Z