

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

CALLE MAESTRO JUSQUÍN 28 Y 30 LEÓN

LEÓN, ABRIL 2026.

PROMOTOR: MAESTRO JUSQUIN 30 CONSTRUCCIONES, S.L.

ARQUITECTO: D. JUAN CARLOS RUIZ MARTIN. Col. COAL nº 3363

ÍNDICE

0. Introducción.

1. Objetivos de la planificación.

2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

3. Desarrollo previsible del plan o programa.

4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Estudio de Detalle en el ámbito territorial afectado.

5. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

9. 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.

10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

* * * * *

FECHA DE FIRMA: 16/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
RUIZ MARTIN JUAN CARLOS - 11940219E

0. Introducción. ·

El presente Documento Ambiental Estratégico se redacta con el objetivo de formar parte de la **solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada** del correspondiente *ESTUDIO DE DETALLE –ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - Parcelas sitas en 28 y 30 de la calle Maestro Jusquín* de la ciudad de León, dando cumplimiento así al **artículo 6.2.a) de la Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La estructura y contenido del presente **Documento Ambiental Estratégico** se crea en base a lo establecido en el **artículo 29.1 de la citada Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

1. Objetivos de la planificación. ·

El **objeto** del presente *Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes*, en el ámbito de las parcelas situadas en la **calle Maestro Jusquín** de León, nº 28 y 30 de ciudad de León, **es ordenar los volúmenes, estableciendo el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas urbanas consolidadas que nos ocupan respetando lo establecido por la ordenanza de aplicación a las mismas:

Ordenanza de **ENSANCHE**, subzona **EN3**, “Ensanche con patio de manzana” vigente.

El motivo que lleva a elaborar el presente Estudio de Detalle es modificar la ordenación detallada de las parcelas exclusivamente en cuanto al volumen edificable, no aumentando la edificabilidad, ajustándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León.

2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El alcance del Estudio de Detalle es, exclusivamente, el área definida por del conjunto de las parcelas situadas en la **calle Maestro Jusquín**, nº 28 y 30 en ciudad de León (actualmente en proceso de agrupación catastralmente).

En la ordenación de volúmenes establecida por el Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas que nos ocupan, **NO SE MODIFICAN LOS PARÁMETROS GENERALES URBANÍSTICOS**, de modo que:

- No se altera la edificabilidad,
- No se aumenta la ocupación máxima permitida,
- Se respetan los retranqueos aplicables,
- No se varía los usos permitidos.

Todo ello según las determinaciones generales de la ordenación vigente y respetando los objetivos, criterios y demás condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante. Simplemente se **redefine el volumen construible que contendrá la futura edificación**.

No existen alternativas que respondan a estos requerimientos planteados en el Estudio de Detalle que nos ocupa (volumen construible para el edificio final previsto que es coherente con los términos establecidos en el PGOU vigente). Cualquier alternativa propuesta pasa por mantener el patio edificado o aumentar de volumen la edificación a la calle Jusquín rompiendo con la volumetría de cuatro alturas.

- El conjunto esta vallado perimetralmente con muros de fábrica de ladrillo y bloque de mortero y valla metálica en el frente a la calle Maestro Jusquin.
- El arbolado existente es de reciente implantación, no perteneciente a especies protegidas ni forman parte del “Catálogo de especímenes vegetales de singular relevancia de Castilla y León” (ORDEN MAM/1156/2006) ni en el ámbito de aplicación existen valores ambientales con normativa específica (espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por ejemplo).
- Se está dando un uso deportivo a las antiguas naves industriales adecentando el acceso con esas especies vegetales y zona ajardinada. La otra mitad de la parcela y una de las naves está en estado ruinoso.
- A continuación se adjunta fotograma de la zona obtenido por vuelo con fecha de 2025, donde se ha señalado el límite de las parcelas actuales.



5. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación. ·

No se prevén efectos ambientales reseñables, puesto que el ámbito de este Estudio de Detalle, las parcelas tiene tienen uso residencial y ya tenía un uso industrial desde la década de 1.960. El Estudio de Detalle propuesto permitirá:

- La realización del edificio previsto, destinado a uso residencial.
- Facilitará la consolidación del vacío existente actual en el interior del barrio de la Palomera, destinando el suelo urbano consolidado al fin previsto en el PGOU vigente, evitando diseminar la población (desarrollando a través de nuevos suelos urbanizables) para la creación de parcelas urbanas.
- Se proporcionará de suelo residencial y se ampliará la superficie de viales con la cesión de suelo.

- Aumentará la recaudación municipal al edificarse en el conjunto de las parcelas que nos ocupan (IBI, tasas,...), lo que costeará de mejor manera los gastos por el mantenimiento y la prestación de los servicios urbanos (alumbrado, saneamiento, limpieza, ...) que ya se prestan en dichas parcelas.
- Se generará mayor actividad para los servicios comerciales a los ciudadanos.

Todo ello sin aumentar el número de viviendas, ni la edificabilidad, ni el volumen total edificable, ni modificando los usos, actualmente establecidos en el planeamiento en vigor.

6. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. .

En cuanto a los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, reiterar que la modificación que se plantea se limita al ámbito del Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León, aprobado definitivamente el 7 de julio de 2.004, que es en el cual se genera la problemática en cuestión, no extendiéndose las alteraciones a otros niveles normativos ni administrativos superiores.

A modo resumen, el Estudio de Detalle propuesto consiste en:

- **Ordenar los volúmenes, estableciendo el sólido capaz (posición, altura y la ocupación) que contendrá la futura edificación** (entendiéndolo como volumen de movimiento), dentro del conjunto de las parcelas que nos ocupan respetando lo establecido por la ordenanza de aplicación a las mismas: Ordenanza **ENSANCHE**, subzona **EN3**, "Ensanche con patio de manzana" (artº 200 a 209 de las NNUU del PGOU), no alterando las determinaciones de ordenación general vigentes.

7. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. .

El Estudio de Detalle que nos ocupa responde a lo que el Art.5.2.f de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre denomina "Modificaciones menores" y que el Art.6.2 de la misma ley establece que serán objeto de una "EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA" en cualquiera de las opciones que plantea el citado artículo:

"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."*

El Estudio de Detalle que nos ocupa se trata de una modificación menor de la ordenación del territorio urbano, englobándose en el punto 2. a).

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

8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

A parte de la alternativa presentada, de no aprobar el desarrollo el planeamiento (PGOU vigente), no se contempla otra alternativa distinta a la presentada, es decir, no existe otra alternativa para la definición del volumen edificable para el edificio que se pretende construir en los términos señalados en el Estudio

de Detalle, que son coherentes con los establecidos en el PGOU vigente, en el conjunto de las parcelas que nos ocupan.

9. 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.

10. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Desde el Estudio de Detalle propuesto que se propone, en caso de su aprobación definitiva, se derivará la definición del volumen edificable en los términos señalados en el Estudio de Detalle, que son coherentes con los establecidos en el PGOU vigente, en el conjunto de las parcelas que nos ocupan y, posteriormente, la construcción del edificio previsto, destinado a uso residencial, sobre el conjunto de las mismas tras la obtención de las licencias urbanísticas oportunas.

El seguimiento ambiental del Plan, consistirá en comprobar el cumplimiento de las normas que al respecto establezca, en relación con la protección del medio ambiente, el Plan General de Ordenación Urbana (Revisión) de León (7 de julio de 2.004), sus modificaciones, ordenanzas municipales y la normativa sectorial vigentes.

En León a 14 de ABRIL de 2026

Firmado
digitalmente por
RUIZ MARTIN JUAN
CARLOS -
11940219E
Fecha: 2026.04.16
09:04:17 +02'00'

Fdo.: Juan Carlos Ruiz Martin
Arquitecto