

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO SIMPLIFICADO

(PARA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE)

SITUACIÓN: C/ ROA DE LA VEGA, 32-34
24001 - LEÓN

PROPIETARIO: MANUEL DE LA RIVA HERMANOS, S.L

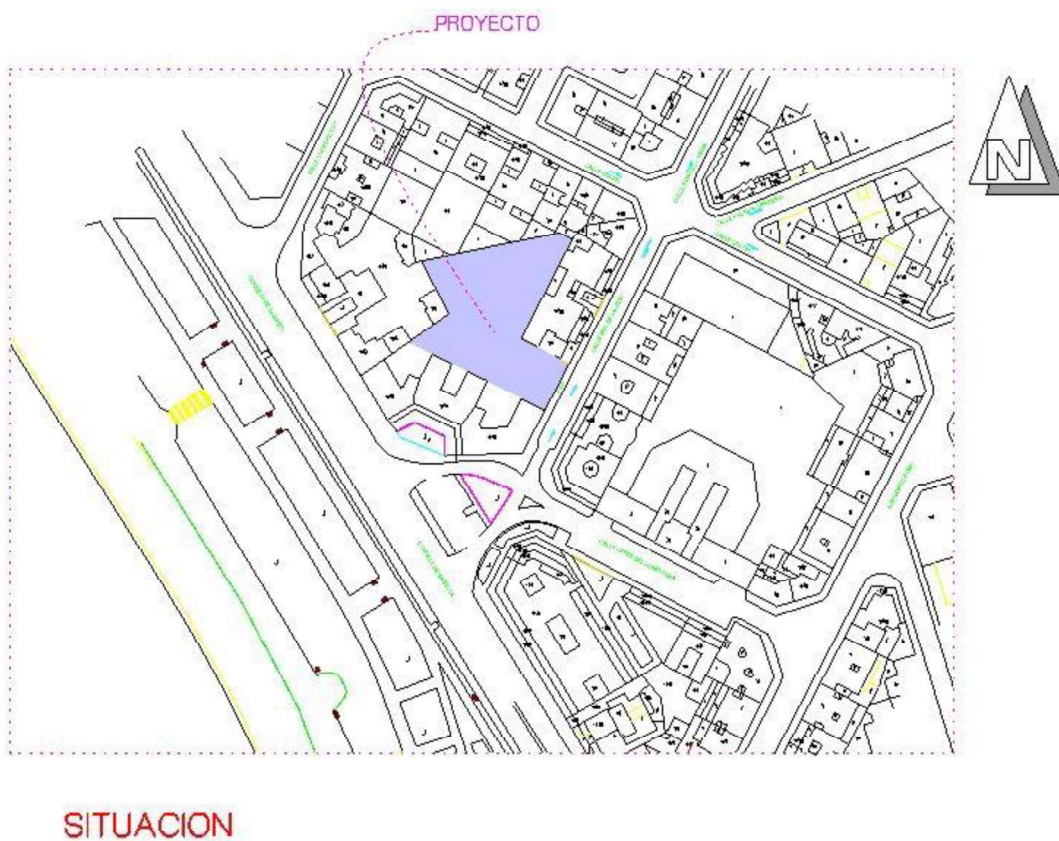
ARQUITECTO: D. J.A. LIÉBANA FRESNO en
representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

ÍNDICE

1.	Antecedentes	3
2.	Desarrollo del Artículo 6 de la Ley 21/2.013.....	6
3.	Desarrollo del Artículo 29 de la Ley 21/2.013.....	6
3.1.	Objetivos de Planificación	6
3.2.	Alcance y contenido del plan propuesto, y sus alternativas razonables	8
3.3.	Desarrollo previsible del plan o programa.....	9
3.4.	Una Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado	10
3.5.	Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación	10
3.5.1.	Ordenación del Territorio.....	11
3.5.2.	Patrimonio Cultural	11
3.5.3.	Riesgos Naturales	11
3.5.4.	Protección frente al Ruido.....	12
3.6.	Los efectos previsibles sobre los Planes Sectoriales y Territoriales concurrentes	12
3.7.	Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada	13
3.8.	Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	13
3.9.	Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan	14

1. Antecedentes

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico con el objeto de acompañar en su tramitación al Estudio de Detalle sobre la parcela en la Calle Roa de la Vega, 32-34 de León.





Vista medianera lateral Suroeste con Condesa de Sagasta nº12



Vista medianera lateral Noreste Roa de la Vega 30



Vista conjunta de edificaciones colindantes

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**2.- Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**

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 21/2.013

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 21/2.013

3.1. Objetivos de Planificación

El instrumento de planeamiento que resulta de aplicación, en la parcela de la Calle Roa de la Vega, 32-34, será el nuevo Estudio de Detalle redactado en sustitución de la ordenación correspondiente del PGOU de León.

El Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se redacta, con el objeto de modificar determinaciones puntuales de la ordenación planteada por el PGOU de León, 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 redistribución volumétrica.

Sobre el solar de la calle Roa de la Vega, 32 existe una edificación de planta baja y primera en el interior del patio de manzana dedicada a aparcamiento de vehículos. Se prevé la demolición del edificio existente para realizar una construcción nueva de acuerdo con la Normativa del PGOU de León. La edificación existente no está afectada por ningún

tipo de protección edificatoria o catalogación del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN.

El solar resultante colinda por el lateral Noreste con la finca de la Calle Roa de la Vega, 30 que tiene una edificación de planta B+5, retranqueo en B+6, retranqueo en B+7, creando una edificación singular con dos patios a fachada. Un patio que configura la fachada del edificio se encuentra en el centro de la construcción y un segundo patio, colinda con el solar objeto del Estudio de Detalle y una medianera ciega de 7,51 m colindante con el solar de Roa de la Vega 32.

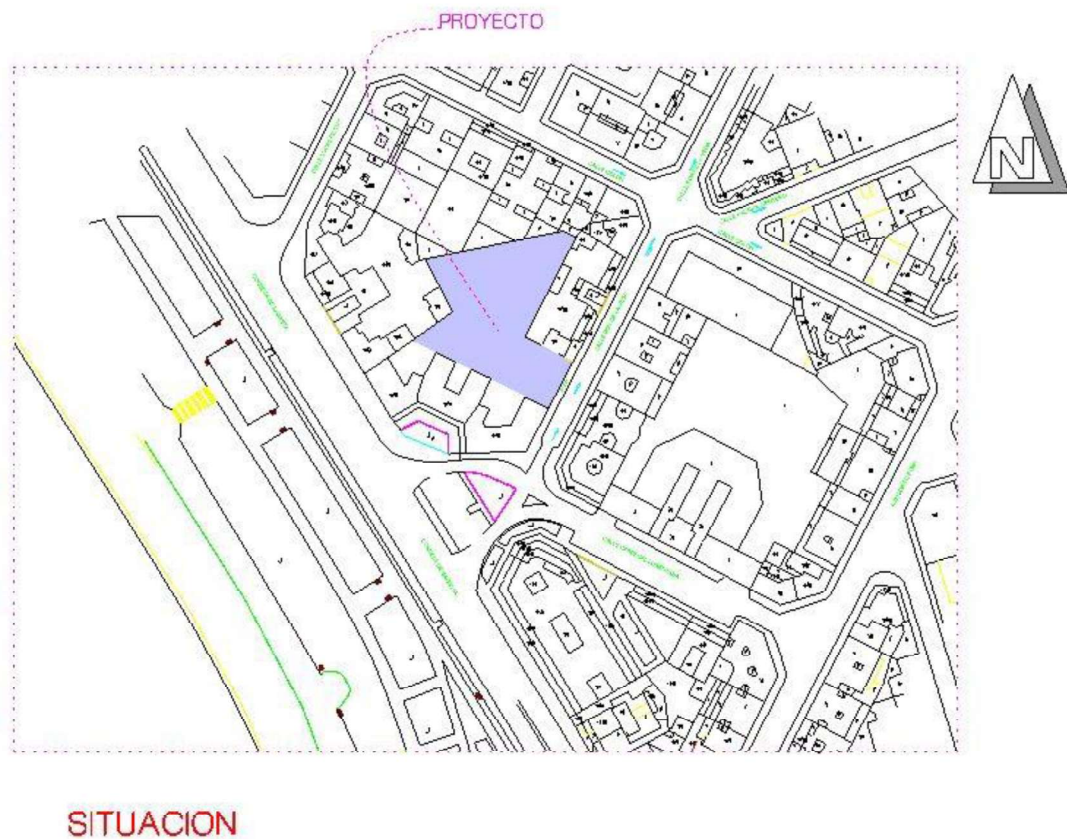
En el lateral Suroeste existe una edificación de B+6 con dos módulos interiores de B+5.

Con el Estudio de Detalle se pretende ocultar medianeras (laterales Noreste y Suroeste) y dar continuidad visual al edificio colindante creando una fachada en el lateral Noreste con un fondo de 13,30 m (fondo del patio del edificio colindante). Para no crear servidumbre de luces rectas sobre la finca colindante, en el Estudio de Detalle se realiza un retranqueo de 3,00 m en el edificio principal en las plantas superiores a la baja (de la una a la quinta) y de 2,00 m en la planta baja con una profundidad de 3,97 m que iguala el fondo retranqueado en planta baja del edificio colindante. El resultado del Estudio de Detalle de las parcelas 32-34 es dar continuidad visual a la morfología existente en el edificio de la Calle Roa de la Vega 30 de forma que no se genera ninguna medianería vista al construir la nueva edificación. Si no se realizase el Estudio de Detalle las medianeras entre Roa de la Vega 32 y 30 resultaría un paramento ciego sin ventanas con una altura de B+3 y una profundidad de 13,30 m.

Con ello se persigue una adecuada articulación de volúmenes entre ambas parcelas y una mejora de la perspectiva visual de la calle Roa de la Vega en el tramo de los numeros 30 a 32

3.2. Alcance y contenido del plan propuesto, y sus alternativas razonables

Se redacta el Estudio de Detalle sobre la parcela urbana ubicada en la Calle Roa de la Vega, 32-34 de la ciudad de León, siendo propiedad de Manuel de la Riva Hermanos, S.L y con unas referencias catastrales de antes de agrupación 8596215TN8189N0001BX y 8596210TN8189N0001ZX.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, concreta:

1 - La nueva ordenación del volumen que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, al contrario, se reducen las que teóricamente se producirían con respecto a las medianeras Noreste y Suroeste de ejercitar los derechos edificatorios según PGOU y se suprime la medianería que se generaría de tres plantas entre Roa de la Vega 32 y Roa de la Vega 30 por la existencia del patio colindante en la fachada de Roa de la Vega 30. Con la nueva altura se reduce las medianerías vistas de tres plantas en el lateral Suroeste a una planta, en el lateral Noreste, suprimiendo la medianería vista de cuatro plantas a dos plantas con Roa de la Vega 30 y se realiza un retranqueo de 3 m para no crear servidumbre de vistas colocando huecos a patio existente, dando continuidad visual al conjunto.

2 -Con la redacción del Estudio de Detalle, no se cambia la edificabilidad de las parcelas, y se retranquea tres metros con respecto a la medianería con Roa de la Vega 30 para poder colocar ventanas hacia el patio sin crear servidumbre de vistas potenciando la morfología existente en el edificio de Roa de la Vega 30 con la continuidad del patio colindante.

3 -La edificabilidad resultante del Estudio de Detalle es de 3.554,30 m²

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, 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, (no afecta a suelo de titularidad pública), su desarrollo previsible se limita a la ejecución de la edificación cuyo volumen define en el Estudio de Detalle, que modifica las previsiones del PGOU de León para dicho solar.

3.4. Una 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 centro, los parámetros de calidad medioambientales son normales.

El entorno de la parcela se encuentra en el centro de la ciudad de León, rodeado de espacios libres de los jardines del Paseo de Condesa de Sagasta y litoral del río Bernesga y edificios de equipamiento público, encontrándose en la trama urbana de una manzana cerrada

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. Los 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, no conteniendo determinaciones sobre suelos dotacionales, espacios libres públicos, equipamientos públicos ni viario público.

Dado que la edificabilidad de la parcela, ni los usos contemplados en el PGOU no varían, sino que solamente se reordena el volumen que se puede edificar sobre rasante, 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.

3.5.1. 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 las parcelas 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.

3.5.2. 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

3.5.3. 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.

3.5.4. Protección frente al Ruido

El Estudio de Detalle 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 con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, pública la ORDEN FYM/17/2012.

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 que se desarrolle en los solares, y reflejados en el Anejo nº- 3 del Estudio de Detalle, todo ello dentro del ámbito de aplicación del instrumento de planeamiento.

3.6. Los 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.

3.7. 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 del Estudio de Detalle, presenta ante el Ayuntamiento de León, el Estudio de Detalle, el Documento Ambiental Estratégico Simplificado, y la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

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

El estudio de detalle solamente contempla la reordenación volumétrica para la eliminación de medianerías vistas existentes y no generar una medianería de tres plantas vista con el número 30 de la calle Roa de la Vega, por la existencia de un patio colindante en la fachada en el inmueble contiguo, no resultando técnicamente posible la adopción de otras alternativas diferentes de la desarrollada en el Estudio de Detalle, más allá de pequeños cambios de profundidad de la edificación, que cambien la reordenación de las diferentes plantas que componen el volumen, para no dejar medianerías vistas de la construcción. Las 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.

3.9. Una 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, según la normativa vigente que le sea de aplicación, y las ordenanzas del PGOU de León.

