APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7
Documento firmado digitalmente

1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 06/11/2026 13:23:56

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
05/02/2026
05/02/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7 - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7
Documento firmado digitalmente

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
05/02/2026
05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7
Documento firmado digitalmente

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN 4
2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN 4
3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 5
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 6
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 6
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN 9
7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 10
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICO SIMPLIFICADA 11
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 11
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN 12

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7
Documento firmado digitalmente

1. 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 de la correspondiente MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN - FICHA º51/TEATRO EMPERADOR DE LEÓN, que afecta al inmueble ubicado en parcela situada en Av/Independencia, 14, 24003, 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.

Se redacta por encargo del Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (en adelante INAEM), Organismo Autónomo perteneciente al Ministerio de Cultura, propietario del Teatro Emperador.

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.

Agentes intervinientes:

Propiedad y promotor:
INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA (INAEM). CIF: Q-2818024-H
MINISTERIO DE CULTURA. Plaza del Rey, 1. 28004 – Madrid (Madrid)

Empresa prestadora de los servicios técnicos:
ENERGE eficiencia energética S.L.U.
Sede social: Avda. Castilla 76, 8º E. Aranda de Duero. CP: 09400. (Burgos). CIF: B-85718377
Oficina: C/ Divino Vallés 32, Local 2. MADRID. CP: 28045 (Madrid)
email: energearquitectura@gmail.com
Administrador Único: David Cabrerizo Romero. Arquitecto Superior, con DNI 71.103.757-Q y nº colegiado: 16.543 COAM. Tlf: 655.539.357

Técnico redactor:
Ismael Álvarez Benítez. Arquitecto Superior, con [redacted] y nº colegiado: 18.494 COAM. [redacted]

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN - FICHA º51/TEATRO EMPERADOR DE LEÓN (en adelante MODIFICACIÓN del PGOU-PECU, con el fin de simplificar la terminología) es modificar las condiciones urbanísticas actuales del Teatro Emperador, que vienen determinadas por la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León del 2000 (en adelante PECU), relativas a la Caracterización y Determinaciones especificadas en dicha ficha del Catálogo. El Teatro Emperador es un edificio protegido por la normativa urbanística de la ciudad de León. En concreto, según se indica en la Ficha nº51 del PECU, está catalogado con un Grado de Protección 2 (Protección Integral), por lo que está sujeto a determinaciones estrictas en cuanto a las obras e intervenciones que se pueden realizar en el mismo, cuyo fin es la protección del bien inmueble.

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7

De forma específica sobre el Teatro Emperador, la finalidad de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta es permitir la ampliación volumétrica en la zona de la caja escénica y sobre la cubierta central de sala de espectadores, así como de otras acciones necesarias de intervención interior para su adecuación a condiciones de accesibilidad y normativa técnica vigente, justificándose de forma pormenorizada en la citada MODIFICACIÓN del PGOU-PECU. Para ello, como se ha indicado, es necesario modificar las determinaciones particulares (apartados de "Caracterización" y "Determinaciones") fijadas en la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, sin modificar el Grado II de protección. De tal modo que permitan realizar las intervenciones necesarias, cumpliendo las condiciones marcadas por el planeamiento urbanístico y la normativa técnica en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, entre otras. Se pretende, por tanto, flexibilizar las condiciones del inmueble catalogado, en relación exclusivamente el Teatro Emperador de León.

Se trata por tanto de una modificación de las condiciones del Catálogo limitada, proporcionada y ajustada a la realidad vigente, para permitir la reapertura y el uso del Teatro Emperador en las condiciones exigibles por los usos y normativas vigentes.

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

El alcance de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU está exclusivamente delimitado al ámbito al inmueble existente ubicado en parcela (suelo urbano consolidado) situado en Av/Independencia, 14, 24003, de la ciudad de León. No teniendo repercusión ni afección sobre el resto de inmuebles ni de la zona del entorno.

Dado que la modificación planteada solo afecta a la ampliación parcial de cubiertas (zona de torre escénica sobre escenario y cubierta sobre sala de espectadores), sin incremento de plantas, la propuesta realizada no modifica la calificación como Ensanche, subtipo 4 de la parcela, por lo que no afecta a las condiciones establecidas en el PGOU. No se modifican los usos existentes del inmueble, ni la clase de suelo, tipología edificatoria, alineaciones, ocupación ni rasantes. Tampoco modifica la edificabilidad de la parcela, comprobándose que se encuentra por debajo de los parámetros marcados por el planeamiento en vigor. Además, el uso al que se destina el inmueble, de carácter cultural, y no residencial, tampoco presenta incidencia sobre la densidad de población.

Por tanto, el alcance de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU es la elevación de altura, sin adición de plantas, en la zona de la caja escénica y en la cubierta de la sala de espectadores, y conseguir adaptar el edificio a las actuales exigencias de accesibilidad y normativas, sin que ello suponga un impacto visual negativo para el entorno. La ampliación de volumen se define como un Área de movimiento en la zona de cubiertas. Definiendo los límites máximos de cara a los proyectos de ejecución correspondientes. Estos límites se han analizado para minimizar el impacto en el propio edificio y en el entorno urbano. De forma específica, respecto de la elevación de altura de la cubierta de la caja escénica, esta se plantea por necesidad de seguridad de incendios (implantación de un telón cortafuegos), como por la implantación de maquinaria escénica y escenografías adecuadas y la ampliación de la altura del peine del teatro. En relación a la cubierta de la sala de espectadores, esta se motiva por la renovación total de todas las instalaciones del edificio, que están obsoletas y no cumplen con la normativa vigente, por lo que se requiere la renovación completa de esta infraestructura en el teatro. De forma particular, respecto de la climatización y ventilación, además se requiere de la ampliación de la altura de cubierta de la sala de espectadores, para implantar las

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7 Documento firmado digitalmente

instalaciones de climatización y ventilación que sean preceptivas, así como otras instalaciones o espacios técnicos que se requieran por normativa (paneles solares, etc).

Según lo indicado, no existen alternativas posibles que respondan a los requerimientos planteados en la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta, excepto la opción de no permitir el incremento de volumetría y, por tanto, no se podría realizar la necesaria adecuación del Teatro Emperador a los actuales requerimientos técnicos y legales.

Atendiendo a la naturaleza y el alcance de la MODIFICACIÓN propuesta del PGOU-PECU, se considera ajustada a la definición que proporciona el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de *evaluación ambiental*, según el cual se consideran "modificaciones menores" los "*cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia*".

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

La aprobación de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta sería la condición previa para la realización de la rehabilitación, reestructuración y ampliación del Teatro Emperador de León. El artículo 169 del RUCyL establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanística debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. Así mismo, el artículo 154 establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al órgano municipal competente la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las fases de la tramitación del presente Documento Ambiental Estratégico será el establecido por la legislación en materia de Evaluación Ambiental (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental).

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Se reitera que la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta afecta únicamente a una única parcela ubicada en Av/Independencia, 14, de la ciudad de León, clasificada como suelo urbano consolidado dentro de la zona de Ordenanza de Ensanche 4 (EN 4).

Se trata, por tanto, de un medio ambiente urbano consolidado. La MODIFICACIÓN del PGOU-PECU no altera dicho medio ambiente, puesto que su finalidad es exclusivamente la adición volumétrica del Teatro Emperador.

En todo caso, se caracteriza la situación de la parcela objeto donde se ubica el Teatro Emperador de León, en la que existen diferentes locales y referencias catastrales. La parcela se encuentra en una zona residencial de alta densidad en el centro histórico de León, denominada ensanche de León. En realidad la parcela forma parte de una manzana completa y exclusiva, sin inmuebles anexos ni medianeros, que tiene una planta prácticamente triangular, con las esquinas de forma achaflanada, delimitada por la Avenida de la Independencia, y las calles Santa Nonia y Puerta de la Reina. El inmueble se integra por tanto en un conjunto edificado en el que se existen otras parcelas catastrales,

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7

además del Teatro Emperador, con usos no vinculados al mismo, como oficinas, locales comerciales, viviendas y un pequeño hotel. La superficie total de la parcela donde se ubica el teatro es de 1.462 m2.

La parcela posee todos los servicios urbanísticos necesarios para desarrollar la actividad en el mismo:

- Acometida de agua potable.
- Acometida eléctrica en baja tensión.
- Acometida de servicios de telecomunicaciones.
- Acometida a la Red General de saneamiento.



El desarrollo en la parcela busca resolver de modo monumental un punto de referencia del ensanche de la ciudad, anexa a la zona de la Ciudad Antigua declarada como Conjunto BIC, pero sin incidencia de ésta, dado que su límite viene determinado por el eje de la Avenida de la Independencia. Presenta una afección tangencial del ámbito delimitado del entorno del Camino de Santiago, en lo que se refiere a su fachada a la citada Avenida Independencia, sin que ello tenga especiales efectos sobre el presente documento, toda vez que el Plan Especial de Protección que rige sobre este entorno declarado remite íntegramente a lo que establezcan los catálogos de los diferentes Planes Especiales existentes en el término municipal, entre ellos, el PECU.

En el entorno de la parcela se ubican bloques de viviendas, de diferentes épocas, estilos y alturas. Estando frente a la fachada de c/Puerta de La Reina el Instituto Leonés de Cultura, que configura una cierta continuidad a efectos de línea de parcela y acerado, de la Avenida de la Independencia y c/Santa Nonia.



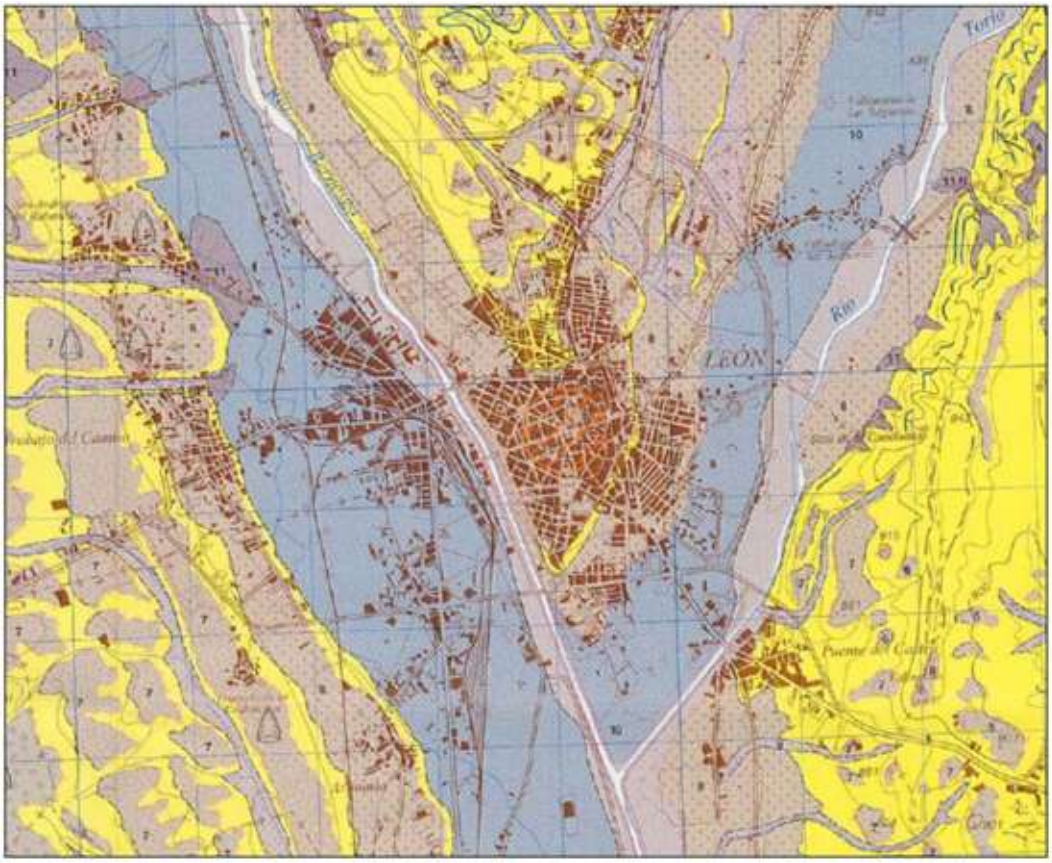
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
05/02/2026
05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7
Documento firmado digitalmente

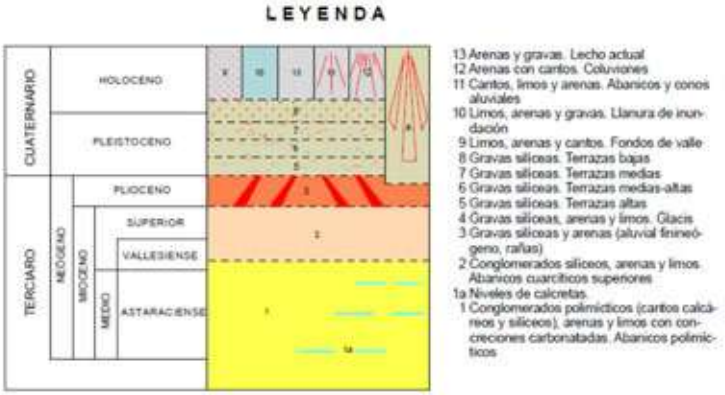
El Teatro Emperador tiene una superficie construida aproximada de 4.196,45 m2, según planimetría facilitada por la Propiedad. Esta superficie difiere levemente de la superficie catastral (3.919m2), principalmente porque esta última no contabiliza una zona de planta sótano destinada a las antiguas carboneras.

Geología

La ciudad de León y sus alrededores se sitúan en el lugar donde confluyen los ríos Bernesga y Torío que discurren con dirección norte-sur y que desarrollan amplios valles de fondo plano. Su subsuelo está constituido por depósitos sedimentarios granulares de origen fluvial y edad cuaternaria que recubren, discordantes y con potencia variable, a un substrato de edad terciaria.



Hoja Geológica León (Instituto Geológico y Minero de España – Hoja 161)



NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7

Geotecnia

De un estudio geotécnico realizado por la empresa INCOSA en 2009, para valorar el estado del teatro en su día, se concluía que a partir de los datos proporcionados por tres prospecciones realizadas, en la zona limítrofe a la parcela, existen tres niveles. Se describen según indicaciones del citado estudio geotécnico:

- Nivel 1: constituido en superficie por los materiales de las aceras, y en profundidad se trata de un nivel de relleno antrópico muy heterogéneo y con una compacidad muy variable. Está formado por arcilla a arcilla arenosa de color marrón con gravas y gravillas de proporción variable según las zonas, con restos de materiales de construcción, principalmente ladrillos, con un espesor máximo detectado de 4,80m.
- Nivel 2: conjunto granular heterométrico, constituido por gravas, gravillas y algún bolo de morfología subredondeada y naturaleza cuarcítica, en matriz de arena arcillosa de color ocre, con alguna zona ocre rojizo. Espesores de entre 2,80 y 4,60 m, alcanzando una profundidad máxima de 7,70 m.
- Nivel 3: formado por arcillas con contenido variable en arena, de color ocre con tinciones gris verdosas y negras debido al contenido en carbonatos y óxidos de manganeso, de consistencia dura.

Hidrología

También se detectó en dicho estudio geotécnico la presencia del nivel freático a una profundidad de 6,30m en uno de los sondeos realizados. Se trata de un acuífero superficial libre, de percolación de aguas de lluvia, por lo que no deben descartarse posibles oscilaciones estacionales del nivel freático, en épocas de fuertes precipitaciones

Vegetación y fauna

No existen zonas verdes, vegetación ni arbolado en la zona perimetral anexa a la parcela.

Paisaje

Se trata de un paisaje urbano, sin zonas verdes cercanas.

Elementos de valor natural o cultural

No existen elementos de valor natural.

En relación al valor cultural, además del propio Teatro Emperador, con protección urbanística con Grado de Protección 2, según el Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León del 2000, la parcela se ubica en zona anexa de la Ciudad Antigua declarada como Conjunto BIC, pero sin incidencia de ésta, dado que su límite viene determinado por el eje de la Avenida de la Independencia. Y presenta una afección tangencial del ámbito delimitado del entorno del Camino de Santiago, en lo que se refiere a su fachada a la citada Avenida Independencia, sin que ello tenga especiales efectos sobre el presente documento.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

La MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta no supone variación alguna en la relación con la ordenación general ni conlleva afecciones ambientales, más allá de las derivadas de las obras de construcción que devengan de la aprobación de dicha MODIFICACIÓN. Además, conllevará no solo realizar intervenciones necesarias en el Teatro Emperador, cumpliendo las condiciones marcadas por el planeamiento urbanístico y la normativa técnica en materia de seguridad o accesibilidad, sino

FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7 Documento firmado digitalmente

también en materia de eficiencia energética, lo que conllevará mejoras ambientales respecto al estado actual del teatro.

Estas intervenciones necesarias para volver a dar uso al Teatro son fundamentales para que vuelva a usarse (está en desuso desde el 2006), lo que conllevará la correspondiente protección, mantenimiento y uso adecuado del inmueble (actualmente bastante deteriorado a pesar de diversas intervenciones de conservación de fachadas y cubiertas). Además, no solo implica la recuperación de un patrimonio en desuso, sino la revitalización de toda el área urbana anexa al Teatro. Por lo que, sin esta MODIFICACIÓN, se llevaría al edificio a un mayor deterioro, y por ello un aumento en el deterioro de las zonas cercanas, lo que a medio y largo plazo podrían derivar en efectos ambientales negativos.

Por otra parte, la edificación resultante de la ampliación de las cubiertas indicadas no supone un incremento en el uso recursos naturales (agua, energía...) ni aumenta los residuos producidos (saneamiento, residuos sólidos urbanos…), ya que no se produce un aumento en el número de viviendas ni usuarios. Se mantienen los usos existentes, y la única incidencia es volumétrica, al ampliar la torre escénica y la cubierta de la sala de espectadores.

En cuanto al ruido y vibraciones, al no producirse un cambio de uso ni incremento del número de viviendas, no existe impacto sobre los mismos.

Se establece a continuación una valoración de efectos ambientales previsibles que supondría la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta:

MEDIO AMBIENTE		
	AIRE	NO AFECTA
	GEOLOGÍA	NO AFECTA
	SUELO	NO AFECTA
	AGUA	NO AFECTA
	VEGETACIÓN	NO AFECTA
	PAISAJE	COMPATIBLE
MEDIO SOCIOECONÓMICO		
	URBANISMO Y USOS DEL SUELO	BENEFICIOSO
	POBLACIÓN	BENEFICIOSO
	ECONOMÍA	BENEFICIOSO
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	BENEFICIOSO
MEDIO CULTURAL		
	PATRIMONIO CULTURAL	BENEFICIOSO
	VÍAS PECUARIAS	NO AFECTA

En definitiva, los efectos ambientales previsibles de esta modificación son inexistentes puesto que ya existen todas las infraestructuras de servicios necesarias y no hay afección sobre los valores naturales de la zona. Todo ello en coherencia con el carácter de “modificación menor” que supone esta MODIFICACIÓN del PGOU-PECU.

7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No procede dado el alcance de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU, referida exclusivamente a la parcela donde se ubica el Teatro Emperador.

FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7 Documento firmado digitalmente

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

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, en el artículo 5.2.f, denomina "Modificaciones menores" a *cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

En el artículo 6.2 de la citada 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." Se trata de una modificación menor de la ordenación del territorio urbano, englobándose en el punto 2. a).*

Por tanto, la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta responde al concepto de "Modificación menor", por lo que corresponde una "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada", que es el presente documento.

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

Sin contar con la alternativa de no modificar el planeamiento, no existe otra alternativa distinta a la presentada para adaptar el teatro a las necesidades actuales normativas y de uso, y por tanto, a las necesidades de la ciudad de León para la reapertura del Teatro Emperador. En todo caso, se resumen las dos alternativas posibles, vinculadas a la aprobación de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU.

Alternativa 1

La alternativa 1 consistiría en no aprobar la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU, relativo a la ficha nº51 del catálogo del PECU. La ampliación del Teatro Emperador es una condición *sine qua non* para garantizar la viabilidad económica y funcional para la reapertura del mismo. Por ello, sin esta aprobación, la inversión necesaria sería inviable, llevando al edificio a un mayor deterioro.

Alternativa 2

La alternativa 2 consistiría en la aprobación de la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU con los efectos ambientales previsibles descritos en el apartado 6° de este documento.

De acuerdo con lo expuesto, se consideran comparativamente las alternativas 1 y 2 compatibles con el medio ambiente si bien, se vería la alternativa 2 como la más beneficiosa para la ciudad de León y el entorno.

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26CD61FF581FE1F4CB7 Documento firmado digitalmente

Dado que la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta no aumenta el número de viviendas permitidas y previstas en el planeamiento, ni la superficie edificable, y tan solo plantea la ampliación del volumen en zonas específicas, sin aumento de plantas, no se justifica la adopción de medidas específicas distintas de las normas que al respecto establezca el PGOU de León, en relación con la protección del medio ambiente.

En todo caso, en cumplimiento de las normativas técnicas estatales de aplicación (Código Técnico de la Edificación, etc.), el proyecto de ejecución correspondiente deberá cumplir las prescripciones normativas relativas a la reducción de efectos negativos en el medio ambiente, para la prevención del cambio climático. Si bien, esto será objeto de cumplimiento en el futuro proyecto de ejecución, si la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta es aprobada.

Se puede concluir que **no existen efectos significativos sobre el medio ambiente**, y por lo tanto no se consideran necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo sobre el medio ambiente dada su inexistencia.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

En coherencia con el planteamiento técnico desarrollado a lo largo de este Documento Ambiental Estratégico, queda justificado el nulo impacto ambiental generado por la MODIFICACIÓN del PGOU-PECU propuesta, y por ello no se considera necesaria la definición de unas medidas para considerar el seguimiento ambiental de dicha modificación. En todo caso, dicho seguimiento ambiental consistirá en comprobar el cumplimiento de las normas que al respecto establezca el PGOU de León, en relación con la protección del medio ambiente y la normativa sectorial vigente.

El Ayuntamiento de León iniciará el procedimiento elevando el presente documento al órgano ambiental autonómico competente de la Junta de Castilla y León. La Resolución de este trámite corresponde a la Junta. Por tanto, una vez obtenido el informe o resolución favorable sobre la presente Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se darán por cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 21/2013 para la evaluación estratégica.

El presente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN (FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN), consta de 12 páginas numeradas.

Madrid, a 5 de febrero de 2026
Por Energe Eficiencia Energética, S.L.U.

ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Firmado digitalmente por ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-08845138M, givenName=ISMAEL, sn=ALVAREZ BENITEZ, cn=ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Fecha: 2026.02.05 07:49:16 +01'00'

Ismael Álvarez Benítez
Arquitecto Col. 18.494 COAM

CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado digitalmente por CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-71103757Q, givenName=DAVID, sn=CABRERIZO ROMERO, cn=CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Fecha: 2026.02.05 07:49:49 +01'00'

David Cabrerizo Romero
Arquitecto Col. 16.543 COAM

FECHA DE FIRMA: 05/02/2026 05/02/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20053C7173F64D542A2