

## 4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

### 4.1. INTRODUCCIÓN

A requerimiento del promotor, la mercantil A. EMBARBA S.A., se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción de una propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Sector MADR2 de Ciudad Real en relación a las parcelas catastrales [1354927VJ2115N0001LR](#) y [1354909VJ2115N0003TY](#), ubicadas en la calle Torres Quevedo número 14, 16 y 18, y Calle Einstein 25, 27 y 29. Para tal fin, y dadas las especiales características de la actuación pretendida, se redacta una propuesta de modificación, para la que se elabora la presente evaluación.

### 4.2. ANTECEDENTES

Según se establece en la Sección Segunda de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, y debido al carácter de la modificación puntual del PGOU de Ciudad Real que la presente evaluación analiza, se realiza con el fin de obtener un Informe Ambiental Estratégico. Debido a la escala y la naturaleza de la modificación, que no afecta a espacios protegidos, la evaluación se realizará en su modalidad *simplificada*, según se regula en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

### 4.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan Parcial comentado afecta a una parcela situada en un sector industrial, en la actualidad, en su mayor parte sin edificar, afectado por el Plan Parcial S-MADR2. En dicha parcela se pretende instalar maquinaria de ensayo de ascensores a una altura que excede la actualmente permitida para edificaciones en la zona mencionada.

El objeto de la presente modificación es el de incrementar la altura máxima permitida en la parcela afectada y, en consecuencia, alterar en ella la regulación de separaciones a linderos, tanto públicos como privados, para garantizar ventilación y asoleamiento en parcelas colindantes, así como evitar el adosamiento a medianerías de volúmenes edificatorios verticales cuya altura exceda a la permitida en parcelas vecinas.

Si bien actualmente en una de las parcelas vecinas, contenida también en el mismo sector y también afectada por el mismo Plan Parcial que la parcela de estudio, la altura máxima permitida es de 50 m, actualmente, en la parcela para que se realiza la modificación, la altura máxima es de 7,2 m. El cambio en la normativa consiste en incrementar la altura máxima permitida en dicha parcela hasta los 100 m.

La modificación no afecta al aprovechamiento global ni lucrativo de la parcela, ni del sector.

### 4.4. MARCO LEGAL APLICABLE

Este documento de evaluación ambiental estratégica simplificada se elabora conforme a lo establecido en:

- a) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- b) Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

c) Decreto 42/2017, de 27 de junio, por el que se regula la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

## 4.5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES

Las alternativas que se han considerado para el desarrollo de la modificación son las siguientes:

### 4.5.1 Alternativa 0: No ejecutar la modificación

Esta opción supone no llevar a cabo ninguna modificación o desarrollo en el municipio, manteniendo la situación actual. Los efectos ambientales esperados son nulos. No obstante, como se indica en los antecedentes, el sector afectado por la modificación, en la actualidad se encuentra en su mayor parte sin edificar. Los redactores de la presente evaluación, entienden que una zona sin edificar es menos segura y que la ausencia de desarrollo contribuye negativamente a la calidad de los espacios de la ciudad.

### 4.5.2 Alternativa 1: Ejecución de la modificación para toda la manzana

La alternativa de modificar el Plan Parcial para permitir alturas máximas en toda la manzana ha sido considerada y descartada, ya que la presencia de múltiples instalaciones, bien de prueba de ascensores o de otro tipo, de más de 90 m y en la misma manzana, podrían tener un impacto visual negativo en la ciudad.

### 4.5.3 Alternativa 2: Ejecución de la modificación en la parcela de estudio (opción preferente)

Desde un punto de vista ambiental, funcional, económico y al servicio de la ciudadanía, la alternativa que se considera más viable, consiste en la de aumentar la altura máxima permitida sólo en la parcela de estudio, para facilitar el desarrollo de nuevas actividades industriales y de investigación en la zona, que contribuyan al desarrollo urbanístico y social de la ciudad.

## 4.6. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible del presente plan, consta de las siguientes fases dentro del marco de su tramitación ambiental y urbanística:

- 1) Información pública
- 2) Concertación interadministrativa
- 3) Comisión de concertación
- 4) Aprobación inicial
- 5) Aprobación definitiva
- 6) Publicación

## 4.7. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES Y DESPUÉS DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

La situación preoperacional del ámbito de la presente modificación se mantendrá con las mismas características, puesto que no se modifican usos, aprovechamientos o viarios.

## 4.8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

No se prevé que la modificación tenga efectos ambientales negativos, puesto que por un lado no se estima un aumento de población, que resultaría en un aumento de la presión del territorio y sus recursos, y por otro, no se proyectan obras ni usos que pudieran modificar las características físico-químicas del entorno.

### 4.8.1 Afeción a áreas protegidas, fauna y flora

No se estiman afecciones sobre las áreas protegidas, ni sobre la fauna y la flora.

### 4.8.2 Afeción a hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial

No se estiman afecciones sobre los hábitats ni sobre los elementos geomorfológicos de protección especial.

### 4.8.3 Afeción a la hidrología e hidrogeología

No se estiman afecciones a la hidrología e hidrogeología.

### 4.8.4 Afeción al suelo

No se estiman afecciones al suelo.

### 4.8.5 Afeción sobre el clima y el cambio climático

No se estiman afecciones sobre el clima y el cambio climático.

### 4.8.6 Afeción al paisaje

No se estiman afecciones al paisaje.

### 4.8.7 Afeción a los recursos naturales

No se estiman afecciones a los recursos naturales.

### 4.8.8 Afeción al patrimonio

No se estiman afecciones al patrimonio.

### 4.8.9 Generación de residuos

No se estima un aumento de generación de residuos respecto de lo ya previsto por el PGOU y el Plan Parcial.

### 4.8.10 Afeción a las infraestructuras

No se estiman afecciones negativas a las infraestructuras existentes.

### 4.8.11 Afeción al medio socioeconómico

No se estiman afecciones negativas al medio socioeconómico.

## 4.9. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No existen efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, como los planes de ordenación territorial, de conservación del medio natural de Castilla La Mancha, de ordenación de los recursos naturales, de conservación de especies amenazadas o de desarrollo sostenible. Al tratarse de un ámbito muy

Página 28 de 30

limitado, la repercusión sólo incide a nivel municipal, sin afectar por tanto al planeamiento de los municipios cercanos.

#### **4.10. MOTIVACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADO**

A tenor de lo definido en la Ley estatal 21/2013 de Evaluación Ambiental y la Ley Autonómica 2/2020 de Evaluación ambiental, se considera adecuado proceder con una tramitación simplificada puesto que se trata de un ámbito reducido, que no afecta a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 y cuya implicación se encuentra exclusivamente a escala municipal.

#### **4.11. RESUMEN DE MOTIVOS POR LOS QUE SE SELECCIONA LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA**

Se considera que la oportunidad de promover la actividad de investigación en el sector industrial y las nuevas tecnologías es favorable para el medio social, económico y, aunque neutral respecto del medio ambiente, se considera que de manera potencial, el desarrollo de maquinarias más eficientes, puede ser también favorable a reducir el impacto energético de el sector de la construcción, no sólo a nivel local, sino también a nivel global.

Por ello, las Alternativas 1 y 2, se consideran mejores que la Alternativa 0 (No ejecutar modificación) y, a su vez, la Alternativa 2, se considera suficiente, frente a la Alternativa 1, que se estima innecesaria, al menos en el corto y medio plazo.

#### **4.12. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES Y CAMBIO CLIMÁTICO**

En sí misma, la actividad previsible en la parcela de estudio se considera neutral a efectos de cambio climático. No obstante, uno de los objetivos de los ensayos que se desarrollarán en ella es el de hacer los equipos de ascensores y la tecnología de elevación, presente en buena parte de los edificios en la actualidad y todavía más en el futuro; más durable y eficiente, por lo que, indirectamente, la modificación se considera potencialmente positiva respecto del impacto sobre el cambio climático.

#### **4.13. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO PREVISTAS**

Se establecerá un programa de seguimiento ambiental para evaluar el cumplimiento de las medidas correctoras y preventivas durante la ejecución del Plan de Ordenación Urbanística, atendiendo a las características específicas de las edificaciones a las que afecta la presente evaluación.

##### **4.13.1 Control de las emisiones atmosféricas durante las fases de construcción**

El control de las emisiones atmosféricas durante las obras se realizará conforme a la normativa de la edificación vigente en el momento en el que se desarrolle la construcción.

##### **4.13.2 Monitoreo del consumo de suelo y la afección a áreas protegidas**

No será necesario realizar monitoreos de consumo de suelos ni de afección a áreas protegidas, ya que la parcela afectada por la modificación no varía su aprovechamiento ni se encuentra en el ámbito de zonas protegidas.

### 4.13.3 Supervisión de la gestión de residuos generados por las obras

La supervisión de la gestión de residuos generados durante las obras se realizará conforme a la normativa de la edificación vigente en el momento en el que se desarrolle la construcción.

### 4.13.4 Control del impacto sobre la biodiversidad y los ecosistemas locales.

Como se ha mencionado anteriormente, la parcela a la afecta la modificación tiene una superficie de 3.558,00 m<sup>2</sup>. Por ello, debido a la escala y carácter puntual de la modificación y dado que se entiende que en un ámbito tan reducido y en cuyo uso no intervienen actividades diferentes a las ya previstas por el Plan Parcial, no se prevén medidas de control sobre el impacto en la biodiversidad o ecosistemas locales.

## 4.14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Para un mejor entendimiento del impacto visual de la propuesta, se adjuntan representaciones aproximadas de vistas aéreas desde puntos clave de la ciudad.



Vistas aéreas de la Catedral de Santa María del Prado y de la Iglesia de Santiago.

Fuente: Google Earth

Fdo. Antonio José Galisteo Espartero  
Colegiado 1360 del COA MALAGA

Fdo. Álvaro Fernández Navarro  
Colegiado 1484 del COA MALAGA

Fdo. Francisco Jesús Camacho Gómez  
Colegiado 1510 del COA MALAGA

En Ciudad Real, noviembre de 2024.