

ESTUDIO DE DETALLE

EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

A.2. PARCELAS AFECTADAS

A.3. MARCO LEGAL

1.3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

1.3.2. TRAMITACIÓN

A.4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

A.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

B. MEMORIA VINCULANTE

B.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

B.3. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

B.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

B.5. INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

B.6. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU. EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE EN EL E.D.

B.7. RESUMEN EJECUTIVO

B.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

C. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

C.1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

C.2. TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

C.3. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

C.4. DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

C.5 INFORME URBANÍSTICO EMITIDO POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

D. PLANOS

PLANO 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Plano Informe Urbanístico

PLANO 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. Parcelas Catastrales

PLANO 3.- APROVECHAMIENTOS. Según PGOU y propuesta ESTUDIO DE DETALLE

PLANO 4.- COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTOS. Secciones y Axonometría.

PLANO 5.- COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTOS. Alzados a Antonio Pereira.

PLANO 6.-. SERVIDUMBRES AÉREAS. Situación Parcelas.

* * * * *

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es el de la elaboración de un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado sobre las parcelas con números **28 y 30 de la calle Maestro Jusquín** de la ciudad de León.

No obstante lo anterior, se puede considerar que si bien el Estudio de Detalle afecta únicamente a estas parcelas, el resultado permite en realidad que quede ordenado volumétricamente el conjunto de la manzana (que se completa con los números 26, 26D, 28, 28D, 32, 34, 36 y 36D de esa misma calle). Ello tiene su importancia en relación con las normas del PGOU reguladoras de los Estudios de Detalle, pues, como más adelante se señalará, uno de los supuestos preferentes para la elaboración de este tipo de instrumentos es el de que se refiera a manzanas completas, es decir, que se tenga en cuenta el resultado volumétrico del conjunto.

Como puede observarse en la documentación gráfica del documento, la manzana quedaría conformada, al oeste, por la calle Maestro Jusquín (calle de situación de las parcelas), al este, por la calle Antonio Pereira y plaza a la que se abre ésta, y al sur, por calle de nueva apertura. Igualmente puede observarse que en el conjunto de la manzana debe procederse a la cesión y urbanización de importantes superficies de suelo exteriores a las alineaciones, en concreto, en el caso de las parcelas objeto del Estudio de Detalle, a lo largo de su frente Sureste. En particular, el nº 30 de la calle Maestro Jusquín es una extensa parcela que ocupa todo el ancho de manzana llegando a ofrecer frente a la calle Antonio Pereira y nueva plaza prevista, donde deberá procederse a tales cesiones de suelo.

La propuesta que se plantea es la de formular una ordenación volumétrica que permita la integración futura del conjunto de la manzana, sin que ello implique la necesidad de intervenir o modificar las especificaciones de las parcelas colindantes correspondientes a los números 26, 26D, 28D, 32, 34, 36 y 36D de calle Maestro Jusquín, pertenecientes a esta misma manzana (no afectadas por el Estudio de Detalle), pero consiguiendo con ello una adecuada transición volumétrica entre todas ellas.

La manzana la conforman las siguientes parcelas:

DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIES
C/ Maestro Jusquin, 26D	9309942TN8291S	72,00
C/ Maestro Jusquin, 26	9309932TN8291S	189,00
C/ Maestro Jusquin, 28D	9309943TN8291S	277,00
C/ Maestro Jusquin, 28	9309933TN8291S	127,00
C/ Maestro Jusquin, 30	9309934TN8291S	3.000,00
C/ Maestro Jusquin, 32	9309935TN8291S	122,00
C/ Maestro Jusquin, 34	9309936TN8291S	108,00
C/ Maestro Jusquin, 36	9309949TN8291S	108,00
C/ Maestro Jusquin, 36D	9309937TN8291S	461,00
		4.464,00

Parcelas Catastrales con superficies.



En la tabla señalada se indican las actuales superficies catastrales.

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle se refiere exclusivamente a las parcelas de los nºs 28 y 30 de la calle, cuya superficie, según medición real, ofrece ciertas diferencias respecto de la superficie catastral y registral.

Datos catastrales:

C/ Maestro Jusquin, 28	9309933TN8291S	127,00
C/ Maestro Jusquin, 30	9309934TN8291S	3.000,00

Las parcelas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad Nº 1 de León con los siguientes datos registrales:

Descripción	Finca	Tomo	Libro	Folio	Alta	Superfi.	CRU/IDUFIR
C/ M. Jusquin, 28	37512	3528	762	192	3ª	127,0	24012000822155
C/ M. Jusquin, 30	2410	2410	62	52	4ª	2920,0	24012000333392

Como luego se verá, y se aprecia en la documentación gráfica de este documento, para la conformación de las alineaciones previstas en el planeamiento urbanístico, será preciso realizar una importante cesión de terrenos exteriores a las alineaciones en lo que se refiere al nº 30 de la calle.

Una vez practicadas las cesiones, se procederá a la agrupación y promoción conjunta de las dos parcelas objeto del Estudio de Detalle.

Corresponden el pleno dominio de esta a la sociedad mercantil **MAESTRO JUSQUIN CONSTRUCCIONES, S.L.** con CIF B09915059 por adquisición o por aportación a la sociedad por parte de sus gestores

El redactor de este documento es el arquitecto **D. Juan Carlos Ruiz Martin** col. nº 3363 en el COAL en base al encargo efectuado por D. Miguel Ciezar Rovina, representante de la citada entidad mercantil.

En consecuencia con lo expuesto, los promotores del presente Estudio de Detalle son a su vez titulares de las dos parcelas afectadas por el mismo.

A.2. ANTECEDENTES. PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle tienen, en el caso del número 28, una forma sensiblemente rectangular, y en el caso de del número 30, totalmente irregular, tratándose en este caso de un terreno de extensa superficie que ocupa todo el ancho de manzana, llegando a ofrecer frente a la calle Antonio Pereira y calle de nueva apertura situada al sur de la manzana.

En el siguiente cuadro se representan las dimensiones principales de las parcelas, indicando su superficie catastral y real, ésta después de reciente medición:

	Referencia catastral	Frente Parcela	Fondos medio	Superficie parcelas (m ²)		
				Catastral	Registral	Real
C/ Maestro Jusquin, 28	9309933	8,04 m	16,40 m	127,0	127,0	132,75
C/ Maestro Jusquin, 30	9309934	26,50 m	(*)	3.000 ,0	2.920,0	3.001.58

(*) La parcela llega hasta la calle Antonio Pereira ocupando la totalidad del ancho de la manzana.

La suma de las parcelas afectadas, según medición real, sería por lo tanto de **3.134,33 m²** (132,75 + 3.001,58).

De la parcela del número 30 deberán segregarse y cederse 870,75 m² para conformar la alineación prevista a la calle Antonio Pereira, por cuanto la superficie neta de la parcela agrupada resultante sería de **2.263,58 m²** (3.134,33 - 870,75).

Actualmente la descripción de las parcelas es la siguiente y sobre las parcelas existen las siguientes edificaciones:

C/ Maestro Jusquin, 28:

Parcela de 132,75 m² de superficie, con frente a la calle de acceso de 8,04 m y fondo medio de 16,40 m. El lindero derecho entrando, de 16,43 m, es con una parcela libre de edificaciones con referencia catastral 9309943TN8291S, y el lindero izquierdo y fondo sería con el nº 30 de

la calle, parcela 9309934TN8291S, afectada igualmente por el Estudio de Detalle. En este solar se encuentra una edificación de una planta del tipo vivienda molinera, con fondo de 8,00 m., disponiendo un patio en la zona posterior con distintas construcciones de menor entidad.

C/ Maestro Jusquin, 30:

Parcela de 3.001,58 m² de superficie, originalmente de uso industrial, cuenta con dos edificaciones tipo nave, con frente a calle Antonio Pereira, que flanquean una edificación central de tres plantas que albergaba las oficinas. El resto de la parcela se encuentra vacía, sin las edificaciones originales. En la actualidad, una de las naves y la zona central de tres plantas se destina a uso deportivo para la práctica de la escalada. La otra nave se encuentra desocupada y en estado semirruinoso. Hacia la calle de su situación no cuenta con edificaciones. Presenta un frente a la calle Maestro Jusquin de 26,47 m. y a la calle posterior Antonio Pereira, en recta de 45,02 m., y, en prolongación de esta, con lindero a viario público existente. El lindero derecho entrando es de 16,37 m con la parcela del nº 28, referencia catastral 9309933TN8291S, también afectada por el Estudio de Detalle, existiendo otros linderos con esta misma finca y los números 28D y 26D de la misma calle. El lindero izquierdo, de 17,50 m, sería con el nº 32 de la calle, referencia catastral 9309935TN8291S, existiendo otros linderos con esta misma parcela y los números 34 y 36D de la misma calle. Finalmente, la parcela limita en su lindero sur, en longitud de 47,01 m, con parcela con referencia catastral 9309902TN8291S, integrante del sector NC 07-02.

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensiones de las parcelas.

Las parcelas cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado y accesos pavimentados a través de la calle Maestro Jusquin, si bien, para alcanzar la condición de solar, deberán acometerse una serie de procesos complementarios como son los de cesión de terrenos exteriores a las alineaciones, en superficie de 870,75 m², y urbanización de los espacios de uso y dominio público resultantes, entre otros, los correspondientes a la vía de nueva apertura prevista al sur de la manzana.

Se pretende la agrupación de ambas fincas a fin de hacer una única promoción inmobiliaria, resultando una superficie neta final sería de 2.263,58 m², una vez practicada la segregación y cesión que debe hacerse de 870,75 m² con destino a viarios públicos.

A.3. MARCO LEGAL

A.3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Legislación Autonómica

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. Se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

“Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto, (...) en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables”.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto 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.

Planeamiento Municipal

Según la legislación urbanística de Castilla y León, la ordenación del Municipio en materia urbanística se encuentra regulada por el vigente PGOU, aprobado por orden FOM 1270/2004 de 4 de agosto de la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de agosto de 2004, así como sus modificaciones posteriores.

El Estudio de Detalle, como figura de planeamiento, está regulado en la legislación urbanística de Castilla y León, contemplándose por otra parte unos supuestos específicos para el suelo urbano consolidado en el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El Plan General establece la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, bien sea para manzanas completas, bien para parcelas aisladas o en modalidad de alineación de vial, en este último caso cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes, y que el Plan General no fije como fuera de ordenación. En tales casos se admite la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento, con las limitaciones que en dicho artículo se señalan.

El aumento de alturas determinado por el Estudio de Detalle se deberá hacer de forma que no se produzca incremento sobre la edificabilidad inicial que especifique el Plan General, a cuyos efectos debe realizarse un estudio comparativo entre dicha edificabilidad y la resultante del Estudio de Detalle.

A lo largo de la presente Memoria se justificará el cumplimiento de los criterios establecidos en dicho art.º 18 de las NNUU en relación con el objeto de que se persigue, con independencia de que en el **Anejo 2** de esta Memoria se contenga una transcripción completa del contenido de dicho artículo.

A.3.2.- TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle está promovido por el titular de las dos parcelas afectadas, para su presentación al Ayuntamiento de León, aportando a tal efecto la documentación exigida por el art. 154.1 del RUCYL, todo ello en orden a su aprobación inicial por el órgano municipal correspondiente y posterior tramitación.

De acuerdo con lo establecido en el artº.52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre “Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”, aprobada mediante Orden FYM/238/2016, de 4 de Abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos

procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento, así como en relación con la normativa sectorial.

Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Igualmente deberá tenerse en cuenta la normativa reguladora que corresponda en relación con el trámite o trámites ambientales a los que deba someterse el presente documento, que en principio consistirían en una evaluación ambiental estratégica simplificada de planes o programas, en razón de la condición de instrumento de planeamiento que corresponde el presente documento y que su pequeño alcance y efectos no implica la necesidad de acometer una evaluación ambiental ordinaria, todo ello según la ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.

En todo caso, el documento de Estudio de Detalle queda supeditado, en cuanto al procedimiento y tramitación del mismo, a lo que el Ayuntamiento de León determine en su calidad de administración competente.

A.4 CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En relación al régimen del suelo, los terrenos se consideran como suelo urbano consolidado, susceptibles de ejecución directa, siendo necesaria la cesión de los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento y costear los gastos de urbanización para regular las vías públicas existentes y alcanzar la condición de solar (artº 20 de la LUCYL y 41.1 del RUCYL).

El Plan General establece las determinaciones de ordenación detallada, previstas en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación con los artículos 92 y siguientes de su Reglamento, definiendo su regulación urbanística mediante la remisión a la ordenanza específica que tiene asignada en los planos correspondientes. (artº 318 de las NNUU del PGOU).

Tanto la legislación urbanística de Castilla y León, como el PGOU (artº 319 de las NNUU), establecen la posibilidad de formular Estudios de Detalle con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida o simplemente ordenando los volúmenes edificables.

Se permite el uso de vivienda en planta baja dado que los terrenos se encuentran fuera del ámbito delimitado en el artº 320 de las NNUU del PGOU en el que rige la prohibición de este uso.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son las determinadas en el vigente PGOU, aprobado en 2004, según el cual los terrenos se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado, y calificados con la ordenanza de **ENSANCHE**, subzona **EN3**, "Ensanche con patio de manzana" (artº 200 a 209 de las NNUU del PGOU). El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas. La profundidad edificable de la manzana a la que pertenece por la el tipo de subzona o grado es de 12 m (según se señala en el plano

correspondiente del PGOU). El número de plantas aplicable se regula en el artº 207 de las NNUU del PGOU, en función del ancho de vial al que dan frente las parcelas (o bien, en el caso de plazas o espacios públicos, en relación con el ancho de vial de mayor anchura que recaiga a dichos espacios). De esta manera, resultan distintas alturas en la manzana según cada supuesto considerado.

En el caso de las parcelas objeto de Estudio de Detalle, los parámetros aplicables serían los que a continuación se señalan, según el tramo de vial (aspectos que se recogen en los planos de estado actual o inicial que se incluyen en este documento):

	Ancho de calle	Nº de plantas	Fondo	Vuelo
C/ Maestro Jusquin, 28	12m.	B+3	12m.	1,2m
C/ Maestro Jusquin, 30	12m.	B+3	12m.	1,2m
Tramo C/ Antonio Pereira	15,57m	B+4	12m.	1,2m
Tramo C/Antonio Pereira	>22m.	B+5	12m.	1,2m
Calle Nueva apertura	12m.	B+3	12m.	1,2m

Parte o la totalidad de las parcelas con los números 30, 34, 36 y 36D tienen asignada PB+5, bien sea en el frente a la calle Maestro Jusquín, bien en el de la posterior Antonio Pereira, al estar influidas por la altura reguladora que se debe aplicar en función de la latitud de viales que recaigan a plazas o espacios públicos (en este caso el espacio situado al norte de la manzana), todo ello según regulación contenida en el art. 190.3 d) de la normativa del PGOU de León.

La parcela señalada con el número 30 de la calle contiene inmuebles de los recogidos en el listado del art. 136 de la normativa del PGOU como “Construcciones, edificaciones, instalaciones y otros usos fuera de ordenación”, por encontrarse afectados por espacios dotacionales calificados para viales de nueva apertura. En cualquier caso, se procederá en su momento a la demolición de tales construcciones, así como a la cesión y urbanización de dichos espacios.

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se parte de las superficies reales de los terrenos obtenidas recientemente mediante levantamiento topográfico realizado por técnico topógrafo mediante GPS marca Topcon HIPER SR CELLULAR SINGLE, con número de serie 121210701, con un colector TESLA CONNECTED y software MAGNET FIELD con bases de coordenadas ETRS 89 HUSO 30.

Con fecha 02/12/2021, por los Técnicos Municipales del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de León, fue emitido informe, con nº de expediente 37720/2021, en el que se especificaban los parámetros urbanísticos aplicables tanto a las parcelas objeto del Estudio de Detalle como de las que forma el conjunto de la manzana, al que se acompañaba un plano de ordenación con las indicaciones relativas a las alturas de edificación aplicables así como los terrenos que deberán ser objeto de cesión y urbanización (se acompaña en ANEXO 5).

El aprovechamiento urbanístico asignado a las parcelas de suelo urbano consolidado sería el resultante de su calificación según el vigente PGOU de León, todo ello en base a sus planos de ordenación y la regulación que en los artº 200 a 209 de sus NNUU se contiene (y que se desarrolla parcialmente en el citado Informe Urbanístico emitido por el Ayuntamiento).

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

**MAESTRO JUSQUIN
CONSTRUCCIONES, S.L.**

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/06/2026

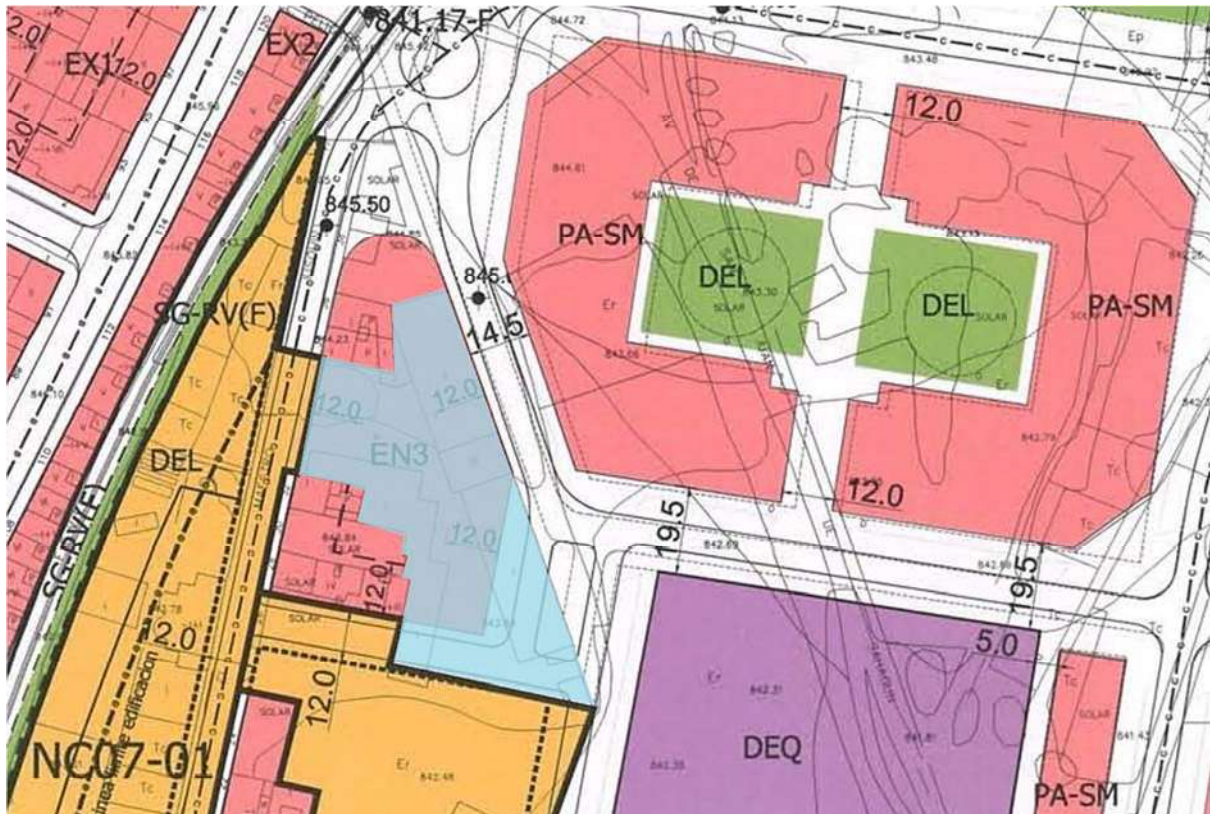
LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2A4A0A2614124E4385

Documento firmado digitalmente

En base a todo ello, tendríamos:

- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Ordenanza: Ensanche (EN)
- Subzona o Grado: Ensanche con patio de manzana (EN3)
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Longitud mínima de fachada: 10.00 m
- Ocupación planta baja: 100% (artº 208 NN.UU.)
- Ocupación planta pisos: 12,00 m de fondo (artº 205 NNUU y planos de Ordenación del PGOU)
- Nº máximo de plantas: Variable (según ancho de vial)
- Vuelos (art. 186 NNUU): 1,20m (según ancho de vial) 70% Fachada
- Régimen de usos: Según artº 209 NN.UU. que remite al 241.
- Cesión viales parcela nº 30: Según planos de ordenación (870,75 m²)



Superficies de parcelas a intervenir:

	Sup. Real	Superficie cesión	Sup. finales
C/ Maestro Jusquin, 28	132,75	0,00	132.75 m²
C/ Maestro Jusquin, 30	3.001,58	870,75	2.130,83 m²
TOTALES	3.134,33		<u>2.263,58 m²</u>

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

**MAESTRO JUSQUIN
CONSTRUCCIONES, S.L.**

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

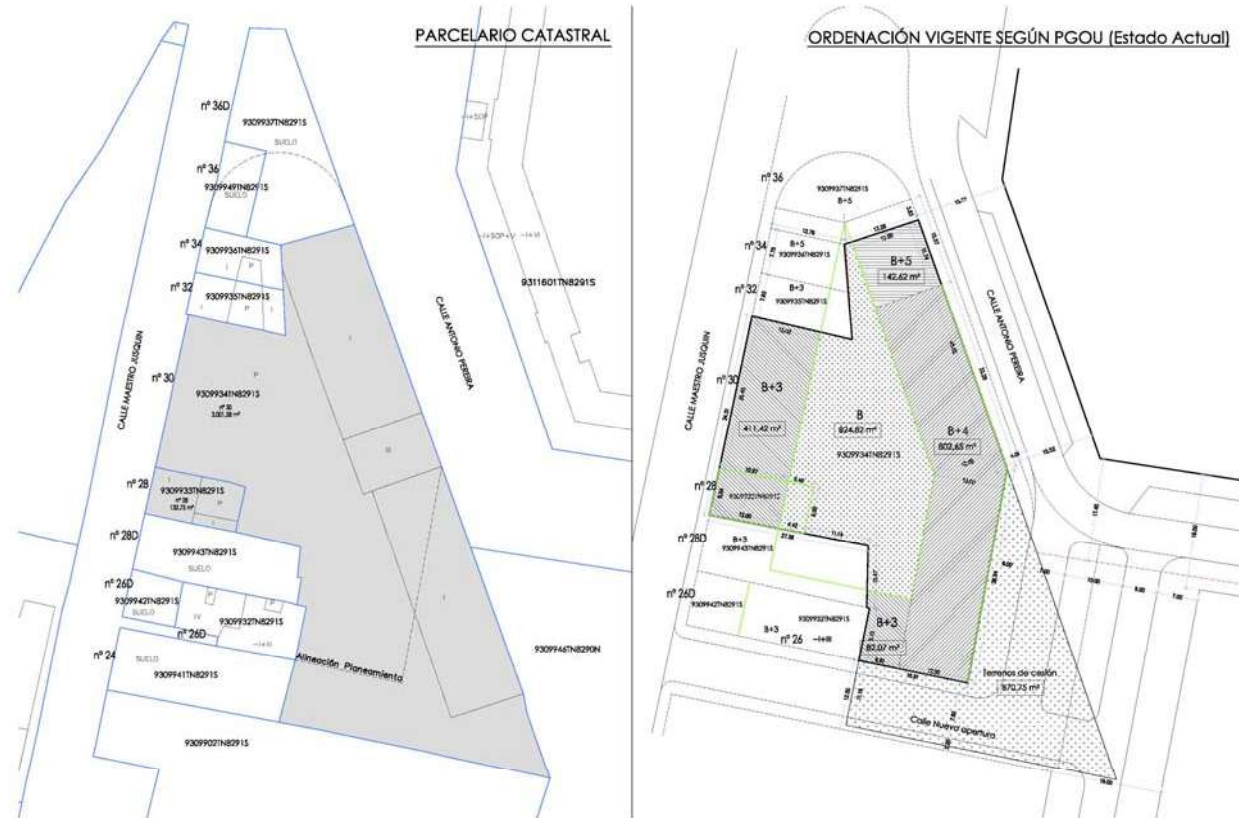
Fecha: 05/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2A4A0A26141244E4385

Documento firmado digitalmente

Planimetrías comparadas, a la izquierda el parcelario catastral con sombreado de las parcelas que intervienen en el Estudio de Detalle y a la derecha la ordenación estipulada por el Plan General de Ordenación Urbana y la zona a ceder



Superficies de ocupación de parcelas según alturas asignadas y frente a viales:

	Nº plantas	Frente fachada	Superficie Ocupada
C/ M. Jusquin, 28/30	B+3	34,51m	411,42 m ²
Calle nueva apertura	B+3	6,91m	82,07 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	B+4	*82,22m	802,65 m ²
Tramo C/A. Pereira. (11,74m)	B+5	11,74m	142,62 m ²
Zona interior manzana	B		824,82 m ²
TOTALES			<u>2.263,58 m²</u>

*Suma de dos tramos quebrados de 33,28 + 36,94 = **70,22 m** al que se incrementa con el tramo de 12,00 m de fachada de este bloque con la vuelta a la calle de nueva apertura. Con un total de **82,22m**.

PLANTA BAJA: Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio.
100% de ocupación superficie solar.

	Nº plantas	Superficie. Ocupada
C/ Maestro Jusquin, 28/30	B	411,42 m ²
Calle nueva apertura	B	82,07 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	B	802,65 m ²
Tramo C/ A. Pereira. (11,74m)	B	142,62 m ²
Zona interior manzana	B	824,82 m ²
TOTALES		<u>2.263,58 m²</u>

Total superficie edificable planta baja 2.263,58 m²

PLANTAS DE PISOS: Para uso residencial o viviendas, con fondo edificable de 12 m.

	Nº plantas	Sup. edif. por planta	Total pisos
C/ Maestro Jusquin, 28/30	3	411,42	1.234,26 m ²
Calle Nueva apertura	3	82,07	246,21 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	4	802,65	3.210,60 m ²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	5	142,62	713,10 m ²
Zona interior manzana	0		
TOTALES			<u>5.404,17 m²</u>

Total superficie edificable plantas pisos 5.404,17 m²

DERECHOS DE VUELO: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m.

Las superficies de vuelos ocupan el 70% de las fachadas con un ancho de 1,20 m con lo que aplicado a las fachadas resultantes tendremos una superficie total obtenida por los vuelos de 429,95 m².

Total superficie edificable vuelos 429,95 m²

HASH DEL CERTIFICADO:
430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

FECHA DE FIRMA:
17/04/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

La superficie edificable totales

	Planta baja	Sup pisos	Vuelo	Total
C/ Maestro. Jusquin, 28/30	411,42 m ²	1.234,26 m ²		1.732,65 m²
Calle de nueva apertura	82,07 m ²	246,21 m ²		345,69 m²
Tramo C/ Antonio Pereira	802,65 m ²	3.210,60 m ²		4.289,51 m²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	142,62 m ²	713,10 m ²		905,03 m²
Superficies de vuelos			429,95 m ²	429,95 m²
Zona interior central	824,82 m ²			824,82 m²
TOTALES EDIFICABILIDADES	2.263,58 m²	5.404,17 m²	429,95 m²	<u>8.097,70 m²</u>

Total superficie edificable total de las parcelas agrupadas 8.097,70 m²

A.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico a los efectos del presente Estudio de Detalle.

El terreno en cuestión carece de afección de protección o catalogación edificatoria (en concreto, los bienes afectos al Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU, se encuentran grafiados en los planos de ordenación del PGOU con un círculo negro). No se encuentra tampoco afecto a ningún tipo de Plan Especial, ni por supuesto al Plan Especial de la Ciudad Antigua.

Las parcelas están ocupadas por edificaciones que serán demolidas para la construcción de un conjunto edilicio

FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

B. MEMORIA VINCULANTE

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

B.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con la legislación urbanística de Castilla y León y el vigente PGOU de León, mediante Estudios de Detalle podrá establecerse, en Suelo Urbano Consolidado, en el marco de regulación de cada zona, una ordenación de los volúmenes edificables. El presente Estudio de Detalle tiene este específico objeto, conforme al régimen regulador señalado, sin que ello comporte aumento de edificabilidad.

El objetivo es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas de la manzana triangular configurada por las calles Maestro Jusquín, al oeste, calle de nueva creación, al sur, y calle Antonio Pereira, al norte, de conformidad con la regulación que al efecto establece el art. 18 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, que señala bases y criterios que permiten este tipo de acciones.

Si bien el Estudio de Detalle afecta únicamente a las parcelas señaladas con los nºs 28 y 30 de la calle Maestro Jusquín, el resultado persigue en realidad la ordenación volumétrica del conjunto de la manzana (que se completa con los números 26, 26D, 28, 28D, 32, 34, 36 y 36D de esa misma calle). Uno de los supuestos preferentes para la elaboración de este tipo de instrumentos, según el citado art. 18 de las NNUU, es el de que se refiera a manzanas completas, es decir, que se tenga en cuenta el resultado volumétrico del conjunto, situación que se aborda en el presente documento. Téngase en cuenta adicionalmente que la superficie de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle supone un porcentaje mayoritario, cercano al 75% de la superficie inicial de las parcelas afectadas por la manzana en cuestión.

En cualquier caso, tendría también cabida el Estudio de Detalle aunque se entienda referido a parcelas concretas, pues así se determina en la normativa urbanística aplicable.

En el Anexo 2 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18 del PGOU.

Como luego se señalará detalladamente, el Estudio de Detalle no reduce la dimensión de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, tampoco origina aumento de edificabilidad ni ocupación del suelo.

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La reordenación de volúmenes que se propone en el presente Estudio de Detalle, con respecto a las condiciones de ordenación detallada contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, pretende una transición mejor ordenada y estructurada en las parcelas numeradas por la calle Maestro Jusquín y que ofrecen frente a la calle Antonio Pereira.

El planeamiento atribuye B+5 plantas en lo que se refiere al frente norte de la manzana, en curva, y un pequeño tramo inicial tanto de la calle Maestro Jusquín, como de la calle Antonio Pereira (en este último caso, en la colindancia entre las parcelas que hacen los nºs 30 y 36D de la calle Maestro Jusquín), B+4 en el resto del frente del nº 30 a dicha calle Antonio Pereira y finalmente B+3 en el resto de la manzana, correspondiente a los frentes a calle de nueva apertura, al sur de la manzana, y resto del frente a Maestro Jusquín.

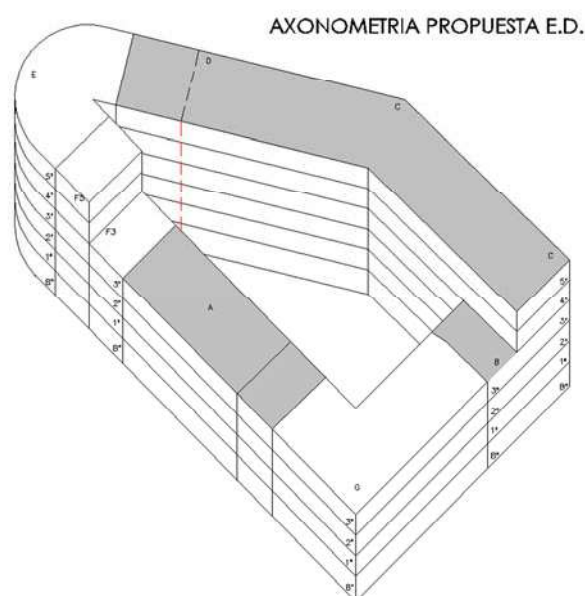
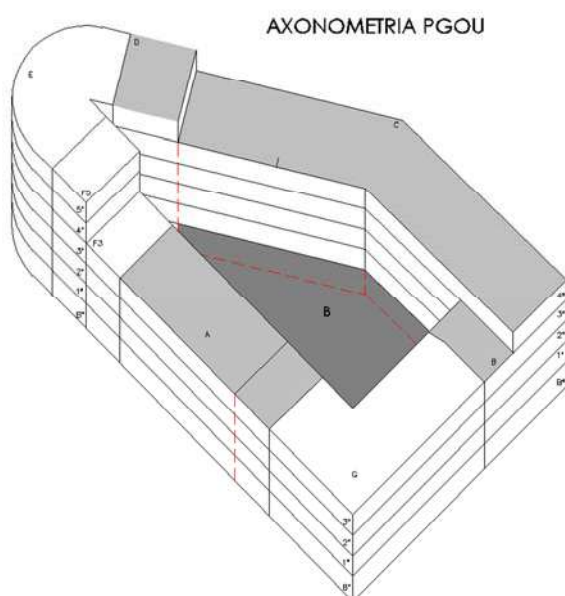
Se trata sin duda de un resultado volumétrico excesivamente fragmentado y heterogéneo que no resulta adecuado desde el punto de la imagen y morfología urbanas, producto todo ello de la aplicación formal de la ordenanza de zona, que no siempre produce afortunados resultados. Resulta por tanto conveniente proceder, en la medida de lo posible, a una cierta racionalización de la volumetría final de la manzana, simplificando la transición de alturas, lo que se posibilita mediante el desarrollo de una figura como es la del Estudio de Detalle, que tiene este específico objeto.

La propuesta consiste básicamente en la configuración de una altura de cornisa homogénea a la calle Antonio Pereira, aplicando B+5 alturas a todo su frente, con lo que, adicionalmente, se produce la igualación de alturas con la edificación que se encuentra enfrente al otro lado de la citada calle. Por tanto, quedaría únicamente modificada la altura en este frente de calle Antonio Pereira mediante la elevación de una única planta. En la vuelta con la calle de nueva apertura se mantendría la altura atribuida a dicha calle, que es de B+3.

Con ello se simplifica notablemente el resultado volumétrico del conjunto, configurándose un frente homogéneo de B+5 plantas al norte de la manzana y todo el frente a calle Antonio Pereira y B+3 a calle de nueva apertura situada al sur y calle Maestro Jusquín. Las transiciones entre una altura y otra no coinciden en ningún caso con linderos o paredes de colindancia entre parcelas, con lo que se asegura que no se generarían en ningún caso medianerías vistas.

Las alturas de los distintos frentes de manzana quedarían por otra parte proporcionadas a las características, funcionalidad y dimensiones de los respectivos viarios y espacios públicos a los que recae cada tramo, mayor en el caso de la calle Antonio Pereira (vía ésta inserta en procesos de transformación urbana más recientes), menor en el caso de la calle Maestro Jusquín (vía de origen mucho más anterior, y con más escasa funcionalidad urbana).

Todos los volúmenes propuestos se limitan al fondo que le asigna el planeamiento, de 12,00 m, manteniéndose el patio de manzana previsto en el PGOU, pero sin ocupación por la edificación. De esta manera se consigue un balance de edificabilidad neutro en el Estudio de Detalle, compensando la edificabilidad no materializada en el patio de manzana con la que se aplica en el frente a la calle Antonio Pereira, al elevar una planta de edificación.



Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche con patio de manzana (EN3), carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente Estudio de Detalle determinación alguna al respecto.

Consecuentemente con todo lo anterior no resulta precisa hacer previsión especial en relación con lo que se determina en los artículos 172 y 173 del RUCYL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos ni tampoco incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (EN3), determinado en el art. 241 de las Normas Urbanísticas, donde se indica como Uso Predominante el de Vivienda en planta pisos, y usos compatibles con aquél, los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo, así como accesos y servicios generales del edificio, en planta baja. El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos manteniendo la condición de que la planta baja se destine a residencial, usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio, destinándose el resto de las plantas a uso residencial vivienda.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto A.4 de la Memoria Informativa (y planos) en base a los parámetros previstos en el Plan General, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas, así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordenan volumétricamente las parcelas señaladas, resultando una edificación con altura de PB+5 plantas a la calle Antonio Pereira y PB+3 a la calle Maestro Jusquín y calle de nueva apertura, que formarán un único conjunto edificatorio, manteniendo el fondo y superficie ocupable previstos en el PGOU.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio asignará la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz que aquí se define, según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas.

B.3. JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se encuentran regulados por el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, que posibilita la tramitación de los mismos, siendo de aplicación los apartados 1 y 3 del mismo artículo, cuya justificación se realiza a continuación:

Apartado 1:

- a. En el apartado 1.a se establece que los Estudios de Detalle se referirán en general “a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso”. En el caso que nos ocupa, si bien se actúa sobre dos parcelas, éstas comprenden más del 70% de la superficie de la manzana en la que se ubican, siendo el resultado final del Estudio de Detalle una ordenación volumétrica del conjunto de la manzana, al tenerse en cuenta en su totalidad, por cuanto bien podría considerarse que se trata de la reordenación de toda la manzana.
- b. Según este apartado es posible la redacción de Estudios de Detalle en otros supuestos como son los de parcelas en modalidad de ordenación según alineación de vial, y con los fines señalados en el apartado, entre ellos, los de igualar cornisas de edificación. Por tanto, puede considerarse igualmente que estamos en este supuesto, quedando en todo caso amparado el documento por el régimen normativo básico de Castilla y León, que resulta más amplio que el propio PGOU, en cuanto se trata de la modificación de determinaciones de ordenación detallada, en este caso, de una mera reordenación de volúmenes.
- c. El punto 1.c señala que “En los espacios libres resultantes en la nueva reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos de las edificaciones deberá ser 2/3 la altura del más alto, debiendo ser la separación mínima entre bloques al menos de ocho metros”. Este supuesto no es aplicable al caso que nos ocupa pues ni se generan espacios libres, ni se trata de ordenar volúmenes o bloques aislados, pues se trata del tipo de ordenación con alineación a vial, entre medianerías, conformando manzanas cerradas.
- d. El punto 1.d establece que el Estudio de Detalle no debe reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrá aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso marcadas en el PGOU. Se cumple con lo establecido en el apartado ya que no se produce cambio en la alineación de la edificación, no se altera ningún espacio libre público (se actúa únicamente sobre el espacio privativo), no se aumenta la ocupación del suelo (al contrario, se reduce dicha ocupación en el interior de la manzana, manteniéndose el fondo de manzana de las plantas superiores) y tampoco se aumenta la densidad de uso, conforme se desprende del estudio comparativo de edificabilidad.

Se señala igualmente en el apartado que tampoco se podrá alterar las alturas máximas que resulten de la aplicación de lo señalado en el número siguiente.

- e. El punto 1.e establece que “El número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según alineación a vial o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas”. En este caso, se procede a la elevación de una planta exclusivamente en parte del frente de vial a calle Antonio Pereira, pasando de las actuales B+4 a B+5. Se cumple evidentemente la prescripción del apartado, toda vez que el 50% de B+4 (5), computado por exceso, serían 3 plantas más, previéndose la elevación de una sola planta.

Se cumple igualmente el punto 3 del artículo, en el sentido de que la nueva ordenación de volúmenes que se introduce no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, al contrario, se reduce el número de transiciones de alturas con respecto a la ordenación prevista en el PGOU, aparte que queda dicho que dichas transiciones no se producen en linderos o paredes de colindancia entre parcelas, susceptibles de generación de dichas medianerías vistas.

B.4 REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, en los artículos:

Art. 131: "Objeto"

Art. 132: "Coherencia con el planeamiento general"

Art. 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

Art. 136: "Documentación"

Cuya justificación se realiza a continuación.

Art. 131: "Objeto"

"Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada".

Las determinaciones de ordenación detallada, calificación, se encuentran en este caso determinadas en el PGOU de León mediante la ordenanza de ENSANCHE (EN3) de zona de suelo urbano consolidado, (artº 200 y siguientes). El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, según regulación del artº 42 de la LUCYL, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Art. 132: "Coherencia con el planeamiento general"

1. "No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor".

El presente Estudio de Detalle se formula existiendo un instrumento de planeamiento general aprobado, que es el PGOU de agosto de 2004, y se redacta sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general vigentes, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general.

2. *“Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

La ordenación propuesta en el Estudio de Detalle no afecta a determinaciones de ordenación general, limitándose a reordenar el volumen de la edificación, como determinaciones de ordenación detallada. Por la naturaleza de las determinaciones que establece este documento, no se afecta a ninguno de los aspectos que se establecen en instrumentos de ordenación del territorio.

El Estudio de Detalle identifica con claridad, en sus diversos documentos, las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, y se justifica que no se produce incremento del volumen edificable o del número de viviendas.

3. *“Los Estudios de Detalle deben también”:*

a) *“Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública”*

b) *“Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio”.*

El presente Estudio de Detalle es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, sobre los que no se produce incidencia alguna en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

4. *“Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173”.*

El Estudio de Detalle propuesto identifica de forma expresa y clara, a través de sus distintos apartados gráficos y escritos, las modificaciones que se introducen respecto de la ordenación prevista en el vigente PGOU, consistentes en una mera redistribución del volumen edificable. No se produce aumento de la edificabilidad ni del número de viviendas determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana de León, no existiendo por tanto incidencia sobre la situación señalada en el artículo 173 del RUCYL, no debiéndose por tanto establecer nuevas reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Art. 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

1. *"En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*

a) En los artículos 99 a 100, para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana".

El presente Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el instrumento de planeamiento general, de las previstas en los artículos 92 a 100 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en concreto, aspectos de calificación urbanística que regula el artículo 94 en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniendo la intensidad de uso y edificabilidad, redistribuyendo la que el propio PGOU establece actualmente.

Art. 136: "Documentación"

El presente Estudio de Detalle contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, tal y como se prescribe en el artº 136 del RUCYL. Esta Memoria contiene igualmente, en su apartado 2.7, un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de ello, en la Memoria Vinculante se encuentra referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contiene en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el artº 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos, (ver el apartado B.3 de esta Memoria).

En cualquier caso, el presente instrumento contiene una completa documentación, más allá de las exigencias contenidas en dicho Reglamento, que incluye, entre otros, Memoria Informativa y Vinculante, con referencias a muy diversos aspectos normativos sectoriales que pueden tener algún tipo de incidencia en el documento, planos de información y ordenación y Anexo documental.

b) En su caso, la relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos. El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El presente Estudio de Detalle no establece determinaciones que pudieran completar la ordenación detallada del Plan General sino una reordenación del volumen regulado por el PGOU.

El presente documento no tiene por objeto el desarrollo de sectores de suelo urbano consolidado, por cuanto la documentación exigible sería la que se señala en el art. 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

B.5. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ya en los apartados A.1 de la Memoria Informativa y B.1 y B.2 de esta Memoria Vinculante se desarrolla extensamente el objeto, conveniencia y oportunidad de la elaboración del presente Estudio de Detalle, así como la descripción pormenorizada de las soluciones propuestas.

Debemos por tanto remitirnos a tales apartados.

Baste a modo de resumen insistir en que la reordenación de volúmenes que se propone en el presente Estudio de Detalle, con respecto a las condiciones de ordenación detallada contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, pretende una transición mejor ordenada y estructurada entre las volumetrías aplicables a las parcelas de los números 30 y 36 de la calle Maestro Jusquín en lo que respecta al frente que ofrecen hacia la calle Antonio Pereira. El resultado volumétrico que se deriva de la aplicación actual del PGOU resulta excesivamente fragmentado y heterogéneo, no siendo adecuado desde el punto de la imagen y morfología urbanas, producto todo ello de la aplicación formal de la ordenanza de zona.

Resulta por tanto conveniente proceder, en la medida de lo posible, a una cierta racionalización de la volumetría final de la manzana, simplificando la transición de alturas, lo que se posibilita mediante el desarrollo de una figura como es la del Estudio de Detalle, que tiene este específico objeto.

El interés público del Estudio de Detalle se sustenta en todo lo manifestado hasta ahora en la presente Memoria, en lo que se refiere a la mejor articulación volumétrica de la manzana. A todo ello debe añadirse el hecho de que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (art. 18 de las NNUU), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento de medianerías e igualación de cornisas, se estima que el interés público, conveniencia y

oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas, en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

Dado que uno de los fundamentos del Estudio de Detalle consiste en igualar cornisas, evitando la posibilidad de generación de medianerías vistas en los futuros edificios, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa. El interés en su redacción se incrementa al tener en cuenta que la solución que se plantea genera en realidad la resolución volumétrica para el conjunto de la manzana.

Mediante tal regulación, han sido desarrollados en el término municipal de León, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su Revisión, estando sus normas reguladoras heredadas del anterior.

B.6 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU. EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE EN EL E.D.

Se plantea un estudio de la edificabilidad que se desprende de la aplicación del vigente PGOU, similar al realizado en el apartado A.4 de la Memoria Informativa del presente documento.

Los terrenos exteriores a las alineaciones que serían objeto de cesión obligatoria, correspondientes a la parcela del nº 30 de la calle, tendrían una superficie de **870,75 m²**, según el estudio topográfico realizado.

EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU VIGENTE (ESTADO ACTUAL)

PLANTA BAJA: Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio.
100% de ocupación superficie solar.

	Nº plantas	Superficie. Ocupada
C/ Maestro Jusquin, 28/30	B	411,42 m ²
Calle nueva apertura	B	82,07 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	B	802,65 m ²
Tramo C/ A. Pereira. (11,74m)	B	142,62 m ²
Zona interior manzana	B	824,82 m ²
TOTALES		<u>2.263,58 m²</u>

Total superficie edificable planta baja 2.263,58 m²

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

**MAESTRO JUSQUIN
CONSTRUCCIONES, S.L.****APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 05/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDD0C2A4A0A2614124E4385

Documento firmado digitalmente

PLANTAS DE PISOS: Para uso residencial o viviendas, con fondo edificable de 12 m.

	Nº plantas	Sup. edif. por planta	Total pisos
C/ Maestro Jusquin, 28/30	3	411,42	1.234,26 m ²
Calle Nueva apertura	3	82,07	246,21 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	4	802,65	3.210,60 m ²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	5	142,62	713,10 m ²
Zona interior manzana	0		
TOTALES			<u>5.404,17 m²</u>

Total superficie edificable plantas pisos 5.404,17 m²**DERECHOS DE VUELO:** 70% de la longitud de fachada x 1,20 m.

Las superficies de vuelos ocupan el 70% de las fachadas con un ancho de 1,20 m con lo que aplicado a las fachadas resultante tendremos una superficie total obtenida por los vuelos de 429,95 m²:

Total superficie edificable vuelos 429,95 m²La superficie **edificable totales**

	Planta baja	Sup pisos	Vuelo	Total
C/ Maestro. Jusquin, 28/30	411,42 m ²	1.234,26 m ²		1.732,65 m²
Calle de nueva apertura	82,07 m ²	246,21 m ²		345,69 m²
Tramo C/ Antonio Pereira	802,65 m ²	3.210,60 m ²		4.289,51 m²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	142,62 m ²	713,10 m ²		905,03 m²
Superficies de vuelos			429,95 m ²	429,95 m²
Zona interior central	824,82 m ²			824,82 m²
TOTALES EDIFICABILIDADES	2.263,58 m²	5.404,17 m²	429,95 m²	<u>8.097,70 m²</u>

Total superficie edificable total de las parcelas agrupadas 8.097,70 m²

EDIFICABILIDAD SEGÚN ED (ESTADO MODIFICADO)

PLANTA BAJA: Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio.
100% de ocupación superficie solar.

	Nº plantas	Superficie. Ocupada
C/ Maestro Jusquin, 28/30	B	411,42 m ²
Calle nueva apertura	B	82,07 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	B	802,65 m ²
Tramo C/ A. Pereira. (11,74m)	B	142,62 m ²
Zona interior manzana	B	0,00 m ²
TOTALES		<u>1.438,76 m²</u>

Total superficie edificable planta baja 1.438,76 m²

PLANTAS DE PISOS: Para uso residencial o viviendas, con fondo edificable de 12 m.

	Nº plantas	Sup. edif. por planta	Total pisos
C/ Maestro Jusquin, 28/30	3	411,42	1.234,26 m ²
Calle Nueva apertura	3	82,07	246,21 m ²
Tramo C/ Antonio Pereira	5	802,65	4.013,25 m ²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	5	142,62	713,10 m ²
Zona interior manzana	0		
TOTALES			<u>6.206,82 m²</u>

Total superficie edificable plantas pisos 6.206,82 m²

DERECHOS DE VUELO: No se fijan superficies de vuelos por planta y se distribuyen libremente en el proyecto ejecutivo con una superficie total de 452,12m²

Total superficie edificable vuelos 452,12 m²

La superficie **edificable totales**

	Planta baja	Sup pisos	Vuelo	Total
C/ Maestro. Jusquin, 28/30	411,42 m ²	1.234,26 m ²		1.645,68 m²
Calle de nueva apertura	82,07 m ²	246,21 m ²		328,28 m²
Tramo Calle A. Pereira	802,65 m ²	4.013,25 m ²		4.815,90 m²
Tramo C/A. Pereira. (11,74 m)	142,62 m ²	713,10 m ²		855,72 m²

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

**MAESTRO JUSQUIN
CONSTRUCCIONES, S.L.****APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 05/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDD0C2A4A0A2614124E4385

Documento firmado digitalmente

Superficies de vuelos			452,12 m²	452,12 m²
Zona interior central				0,00 m²
TOTALES EDIFICABILIDADES	1.438,76 m²	6.206,82 m²	452,12 m²	<u>8.097,70 m²</u>

Total superficie edificable total de las parcelas agrupadas 8.097,70 m²**ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS EDIFICABILIDADES RESULTANTES:**

SUPERFICIES X PLANTAS PGOU	TOTALES x PGOU	SUPERFICIES X PLANTAS E. D.	TOTALES x MANZANA
Planta 0º	2.263,58	Planta 0º	1.438,76
Planta 1º	1.438,76	Planta 1º	1.438,76
Planta 2º	1.438,76	Planta 2º	1.438,76
Planta 3º	1.438,76	Planta 3º	1.438,76
Planta 4º	945,27	Planta 4º	945,27
Planta 5º	142,62	Planta 5º	945,27
Total pisos	7.667,75	Total pisos	7.645,58
Vuelos	429,95	Vuelos	452,12
TOTALES	8.097,70	TOTALES	8.097,70

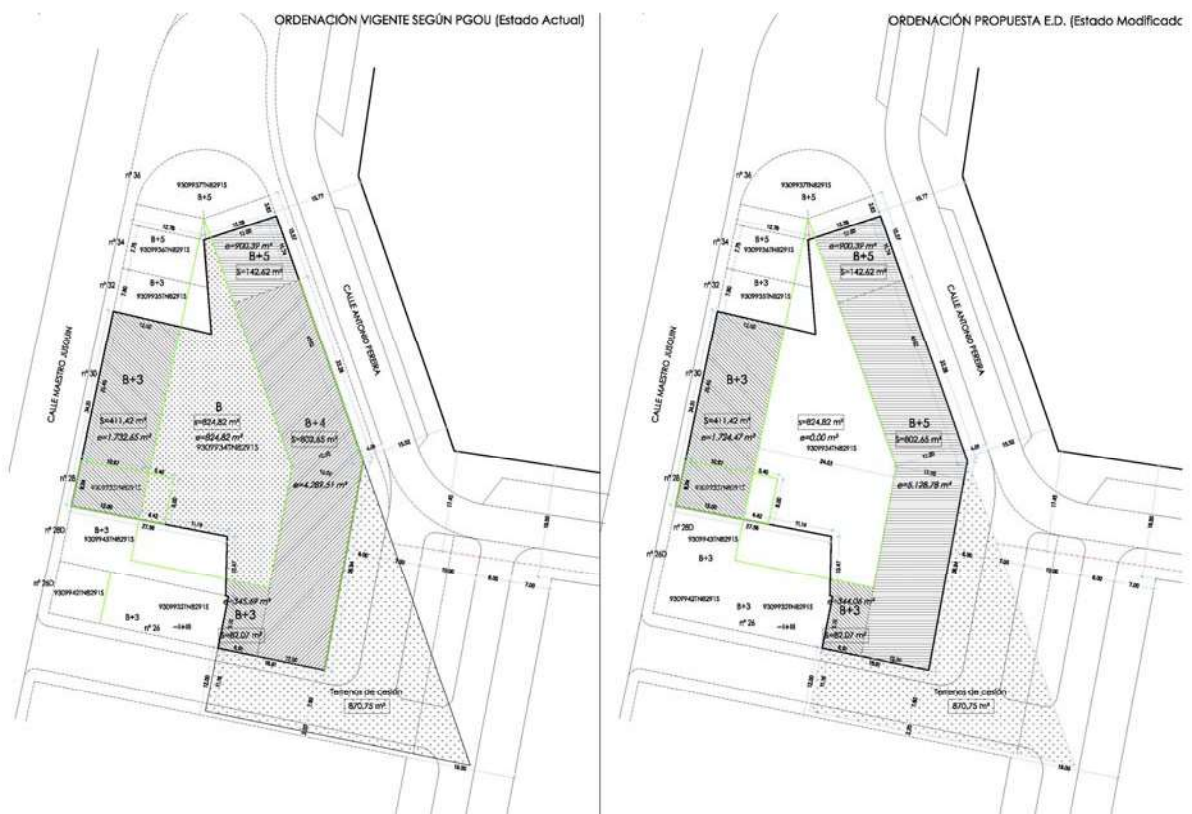
En la nueva ordenación, el reparto de edificabilidades entre las distintas plantas se hará de forma que no se sobrepase el fondo máximo edificable, ni se exceda la edificabilidad por plantas ni la total. La superficie edificable de vuelos podrá distribuirse libremente por plantas para cada uno de los tramos de fachada considerados. El número de plantas será PB+3 y PB+5, según zonas, tal y como se refleja en el plano de ordenación correspondiente del Estudio de Detalle.

En el siguiente esquema se representa la ordenación según el PGOU vigente y la propuesta modificada de este Estudio de Detalle.

FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



B.7. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo preceptuado en el art.º 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento, que se recoge también en los diferentes apartados que integran este Estudio de Detalle, concretándose en las parcelas de los nºs 28 y 30 de la calle Maestro Jusquín de León, cuya medición real arroja unas superficies de 132,75 y 3.001,58 m², respectivamente, ligeramente distinta de las superficies catastrales, según se detalla a continuación:

	Referencia catastral	Superficie parcelas (m²)		
		Catastral		Real
C/ Maestro Jusquin, 28	9309933	127 m²		132,75 m²
C/ Maestro Jusquin, 30	9309934	3.000 m²		3.001.58 m²

Plano Catastral en sombreado las parcelas que intervienen en el E.D.



Los terrenos se describen igualmente a lo largo de la Memoria, especialmente en el apartado A.2 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describen pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

En cuanto a los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, debe aclararse que ésta es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el artº 156 del RUCYL, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión serían las parcelas o suelos afectados por este Estudio de Detalle, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentran aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso de suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión. Entendiéndose que tal ámbito de suspensión se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del

documento, y que este acuerdo podrá ser también objeto de consulta en el expediente cuando se someta a exposición pública, consideramos que esta cautela legal queda suficientemente cubierta.

B.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

En el presente apartado se señalan las relaciones del Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento.

B.8.a.- Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a suelos clasificados como urbano consolidado, de dominio privado, por lo que carece de incidencia planificadora sobre terrenos de dominio público, sin perjuicio de las obligaciones de futura cesión y urbanización de los terrenos exteriores a las alineaciones, sobre los que deberá redactarse el correspondiente Proyecto Técnico de Urbanización. Será en este Proyecto donde deban tenerse en cuenta las cuestiones a los que se refiere este epígrafe, esto es, las determinaciones establecidas en la normativa reguladora en materia de accesibilidad en el espacio público.

Las determinaciones que se introducen en el presente documento, en cuanto a la ordenación detallada, se circunscriben específicamente a modificaciones del volumen edificatorio en el ámbito privado, no implicando por tanto, en ningún caso, la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo por tanto de aplicación la Ley 51/2003, el Real Decreto 505/2007 o la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, reguladoras de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla no tendrían tampoco incidencia sobre las determinaciones y espacios a los que se refiere el Estudio de Detalle que aquí se redacta.

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico de edificación que se redacte en las parcelas afectadas deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de la Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materias que en todo caso se escapan al alcance de los aspectos regulados en el presente Estudio de Detalle.

B.8.b.- Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

La Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su artº. 12, "La Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos", apartado 1, señala:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección"

ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En todo caso se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de León, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su 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, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, 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 de Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte para el municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.

Al objeto de evaluar la posible inclusión del ámbito de afección del presente Estudio de Detalle dentro de esta área en riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis del riesgo de inundación sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torio en León, redactado a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero.

Como se desprende de dicha comprobación, dado su ámbito de actuación, el presente Estudio de Detalle no altera determinación alguna de planeamiento que afecte a terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre las áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

B.8.c.- Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El presente Estudio de Detalle, en su condición de figura de planeamiento que aborda exclusivamente una modificación de los volúmenes edificatorios, no presenta en principio incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo sobre el terreno, en cuanto no es comprensivo de proyecto arquitectónico ni sirve de base o soporte para la realización de actividades físicas o constructivas sobre los suelos.

Por otra parte, la situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se corresponde con los números 28 a 30 de la calle Maestro Jusquín, con frente también a la calle Antonio Pereira, encontrándose por tanto fuera del recinto amurallado de la ciudad y del ámbito de aplicación del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

Los terrenos no se encuentran incluidos en área o zona de "Protección Arqueológica" de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León,

No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León. **Anejo 3.**

Igualmente se estará a lo que al efecto pueda determinarse por el Excmo. Ayuntamiento de León a través de sus servicios de arqueología y también por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

B.8.d.- Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, en su artº.7, "Planeamiento territorial y urbanístico", establece:

1. *"En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley."*
2. *"En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados".*

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de zonificación acústica.

No obstante lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, en base a la aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados "mapas

de ruido". Es decir, la confección de mapas de ruido es una condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial.

A este respecto debe señalarse que la ciudad de León cuenta con un Mapa Estratégico de Ruido, aprobado por la consejería de Fomento y Medio Ambiente mediante la ORDEN FYM/717/2012 de 21 de Agosto, y un Plan de Acción en materia de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Se acompañan, en el **Anejo 4**, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el Mapa de Ruido como en el Plan de Acción, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

Ld < 55,0 dBA

Le < 55,0 dBA

Ln < 50,0 dBA

Lden < 55,0 dBA

En cualquier caso, los datos y contenidos aportados en este documento deberán ser evaluados por los servicios técnicos municipales de Medio Ambiente en orden a la correcta cumplimentación de las exigencias legales.

Los datos expresados han de tenerse en cuenta a la hora de la redacción del Proyecto de Ejecución para la futura edificación que se realice en el solar.

B.8.e.- Aspectos en cuanto a redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del artº 35, establece: "*Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...*".

Según lo señalado en el artº 5, letra c) de la ITU 1/2016, "*sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*", el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A la vista de lo señalado, y dado que el Estudio de Detalle tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría en parcela de dominio privado, sin aumento de la edificabilidad, ni afección de la urbanización del entorno por tratarse de un área urbana consolidada dotada de todos los servicios urbanísticos, se entiende que el supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014. Efectivamente, sin perjuicio de las obligaciones de futura cesión

y urbanización de los terrenos exteriores a las alineaciones, el presente documento, en su condición de figura de planeamiento que aborda exclusivamente una modificación de los volúmenes edificatorios en parcela privada, no presenta incidencia sobre la zonificación o regulación de los espacios públicos, que vienen dados por el propio PGOU. Además de ello, este instrumento no tiene carácter ejecutivo o constructivo sobre el terreno, ni establece regulación alguna sobre el despliegue de redes de comunicaciones.

En base a todo lo señalado, debe entenderse que el Estudio de Detalle, por su naturaleza, carecería de incidencia sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, por lo que no se considera sometido al informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.

Cuestión distinta será la del futuro Proyecto Técnico de Urbanización que en su caso haya de redactarse para la ejecución de los viales de nueva apertura, que deberá contemplar aquellos aspectos necesarios que atañen a la citada normativa reguladora de este tipo de redes.

B.8.f.- Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León.

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle objeto de redacción incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

El municipio de León está incluido dentro de los términos municipales afectados por el artículo 7 de dicho Real Decreto, por lo que se incorpora entre sus planos normativos (**ver plano 06 de este Estudio de Detalle**) los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

B.8.g.- Trámite ambiental

Dado el alcance del presente Estudio de Detalle, que actúa sobre una limitada zona, limitándose a realizar mínimos ajustes en la volumetría establecida en el PGOU vigente, es patente que la presente actuación no tiene efectos significativos o reseñables sobre el Medio Ambiente.

No obstante lo anterior, conforme a lo señalado 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, (como plan o programa que es, en su condición de instrumento de planeamiento), estimándose que si bien puede entenderse que establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no se produce ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 para que tenga carácter de evaluación estratégica previa ordinaria, dado que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, 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, y no lo ha solicitado el promotor, y 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 precitada Ley 21/2013, el promotor del Estudio de Detalle, junto con el propio documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, con los contenidos requeridos por el precitado artículo.

Todo ello se señala sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de León y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación de este procedimiento ambiental.

León, Abril 2026

Fdo.: JUAN CARLOS RUIZ MARTIN
Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/06/2026

LA SEGRETERIA

CSV: 45071IDDOC2A4A0A26141244E4385

Documento firmado digitalmente

C. ANEXOS A LA MEMORIA

FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCDD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

**ANEJO 1.- NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN
Y DATOS CATASTRALES**

Se aportan Notas Simples de las fincas objeto del presente Estudio de Detalle situadas en Calle Maestro Jusquin de León.

En el registro la finca 37512 con ref. Catastral **9309933TN8291S0001MK** y localizada con el número 28 de la calle Maestro Jusquín tiene como titular a **MAESTRO JUSQUIN 30 CONSTRUCCIONES, S.L.**

La finca 2872 con el nº 30 de la misma calle Maestro Jusquín, y ref. cat. **9309934TN8291S0001OK** pertenece a María del Carmen Rovina Cañas y a D. Miguel Ciezar Rovina.

Ambas fincas están registradas, si bien la 2872 está a nombre de los titulares de la sociedad **MAESTRO JUSQUIN 30 CONSTRUCCIONES, S.L.** tal y como aparece en la escritura que se presenta en este anejo y fue aportada en constitución de la Sociedad Limitada que la forman ambos titulares y que fue creada el 16 de marzo de 2022 con protocolo 382.

Se está realizando la **Agrupación de ambas parcelas** y la actualización de los titulares que se presentará antes de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle.

ÍNDICE

Nota Simple Maestro Jusquín, 28

Nota Simple Maestro Jusquin, 30

Escritura Constitución Sociedad Limitada “**MAESTRO JUSQUIN 30 CONSTRUCCIONES, S.L.**”**INSCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD EN REGISTRO MERCANTIL****FICHAS CATASTRALES**



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Registro de la Propiedad de León nº 1

C/ El Carmen nº 7 - 1ª Planta

Teléfono: 987 91 05 99 * Fax: 987 27 30 25

24001 - León

leon1@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

CRU: 24012000822155

Finca: 37512

Referencia Catastral: 9309933TN8291S0001MK

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: SOLAR al sitio de a Granja, hoy según Catastro, calle **Maestro Jusquín número veintiocho**. Tiene una medida superficial de CIENTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS; y linda, de frente, en una línea de fachada de ocho metros, con calle señalada con la letra D, abierta a la primitiva finca matriz, para el mejor aprovechamiento de sus solares; por el fondo, o Este, y por la izquierda entrando o Norte, en líneas de ocho y dieciséis metros respectivamente, con resto de finca que queda en poder del vendedor; y por la derecha entrando o sur, en línea también de dieciséis metros, con finca de don Manuel Ferreras Díez

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MAESTRO JUSQUIN CONSTRUCCIONES, S.L.	B09915059	3528	762	192	3
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa , inscrita con fecha 09/10/23, mediante escritura autorizada en León el día 12/07/23 por el Notario DON JOSÉ ANTONIO BOLLO DE MIGUEL con el número de protocolo 1.176.					

Esta finca ha quedado coordinada con el Catastro.

CARGAS

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 17 de enero de 2023.

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 17 de enero de 2023.

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 17 de enero de 2023.

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 24012000822155

Pág: 1 de 3



C.S.V. : 2240121005EAD6DA

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 17 de enero de 2023.

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 17 de enero de 2023.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León a 9 de octubre de 2023.

HIPOTECA.

- Gravada con una HIPOTECA constituida a favor de BANCO SANTANDER, S.A., mediante escritura otorgada en León el día doce de julio de dos mil veintitrés, ante su Notario don JOSÉ ANTONIO BOLLO DE MIGUEL, número 1177 de protocolo, en garantía de la restitución de: 1. Del total importe del principal del préstamo: CINCUENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la condición tercera, "Intereses ordinarios", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 2,89% anual, que asciende a MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo establecido en la condición sexta, "Intereses de demora", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 12,89% anual, que asciende a DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON TRES CENTIMOS. 4. DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS que se fijan para costas y gastos. Se tasa para caso de subasta en la cantidad de SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS. El vencimiento del préstamo será el 31 de julio de 2035. Así resulta de la inscripción 4ª, de la finca 37512, obrante al folio 193 del libro 762 de la Sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, tomo 3528 del archivo, fechada el día nueve de octubre de dos mil veintitrés.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de MIL CIENTO QUINCE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León a 9 de octubre de 2023.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de expedición antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que firma el documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 24012000822155

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 2240121005EAD6DA

públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEÓN 1 a día diez de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2240121005EAD6DA

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2240121005EAD6DA

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

MAESTRO JUSQUIN

CONSTRUCCIONES, S.L.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Registro de la Propiedad de León nº 1

C/ El Carmen nº 7 - 1ª Planta

Teléfono: 987 91 05 99 • Fax: 987 27 30 25

24001 - León

leon1@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: DIEZ DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

CRU: 24012000333392

Finca: 2872

Referencia Catastral:

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: TERRENO al sitio de La Granja, hoy calle , en término de León, con una superficie de DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.- Linda: al Este, en recta de cien metros y sesenta centímetros, con Calle A. abierta en la finca de que se segregó; Sur, en recta de cuarenta y seis metros, con Calle B., abierta en la misma finca matriz; Norte, en recta de trece metros, con casa de Don Victorino Redondo Garcia; y por el Oeste, en línea quebrada formada por ocho rectas, la primera de Norte a Sur y la segunda de Este a Oeste, lindan con casa de Don Antonio y Don Froilán García; la tercera de Norte a Sur, con calle abierta en la finca matriz y prolongación de la Calle de San Mamés; la cuarta de Este a Oeste y la quinta, de dieciséis y ocho metros, respectivamente, lindan con parcela segregada de la de este número, adquirida por Don Ramón Santo Tomás; la sexta prolongación de la anterior Oeste-Este, la Séptima de Norte a Sur, y la octava o última, también de Norte a Sur, prolongación de la anterior y que cierra el perímetro de la finca, lindan con casa de Don Manuel Ferreras Díez y Don Conrado Ferreras López. Dentro del perímetro de la finca descrita, existe construido lo siguiente: UNA NAVE de CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS; otro EDIFICIO para oficina y casa del guarda, de planta baja y dos más, con CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS; y un TENDEJON de fundición de CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ROVINA CAÑAS, MARIA DEL CARMEN		2410	62	52	3
10,2596843% del pleno dominio con carácter privativo, por título de liquidación sociedad , inscrita con fecha 27/10/08, mediante escritura autorizada en León el día 26/06/07 por el Notario DON JESÚS SEXMERO CUADRADO con el número de protocolo 1.484.					
ROVINA CAÑAS, MARIA DEL CARMEN		410	62	52	4
89,7403157% del usufructo con carácter privativo, por título de herencia , inscrita con fecha 06/06/22, mediante escritura autorizada en León el día 16/03/22 por el Notario DON JESÚS FERNÁNDEZ DE LA ROCHA con el número de protocolo 381.					
CIEZAR ROVINA, MIGUEL		2410	62	52	4
89,7403157% de la nuda propiedad con carácter privativo, por título de herencia , inscrita con fecha 06/06/22, mediante escritura autorizada en León el día 16/03/22 por el Notario DON JESÚS FERNÁNDEZ DE LA ROCHA con el número de protocolo 381.					

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 24012000333392

Pág: 1 de 3



C.S.V. : 2240121046F8261A

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, por haber sido declarado provisionalmente exento. León a 27 de Octubre de 2.008.

- AFECCIÓN. EXENTA EN SUCESIONES.

Afecta durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre **Sucesiones y Donaciones**, por haber sido declarado provisionalmente exento el documento del asiento adjunto. León a 6 de junio de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de expedición antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que firma el documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día diez de abril del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2240121046F8261R

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 24012000333392

Pág: 3 de 3



C.S.V. : 2240121046F8261R

1441) EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GK2575610

10/2021

Jesús Fernández de la Rocha
NOTARIO

C/ Alfonso V, núm 7, 1 IZQ
☎ 887 880 290 ☎ 887 880 205
24001 LEÓN ✉ jfrocha@notariado.org

«ESCRITURA DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD
LIMITADA»

NUMERO TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS. -----

En León, mi residencia, a dieciséis de marzo de
dos mil veintidós. -----

Ante mí, **JESUS FERNANDEZ DE LA ROCHA**, Notario
del Ilustre Colegio de Castilla y León. -----

==== C O M P A R E C E N ====

DOÑA MARÍA CARMEN ROVINA CAÑAS, de nacionalidad
española y vecindad civil de Derecho Común española,
residente en España, nacida el día 10 de diciembre
de 1.933, viuda, pensionista, vecina de _____ con
domicilio en calle _____ y con
D.N.I./N.I.F. número _____

DON MIGUEL CIEZAR ROVINA, de nacionalidad
española y vecindad civil de Derecho Común española,
residente en España, nacido el día 23 de septiembre
de 1.978, casado bajo el régimen convencional de
separación de bienes con **DOÑA MARTA FERNANDEZ**
ESTRADA _____ pactada en escritura

1

HASH DEL CERTIFICADO:
430D748D6E421E38E859DF4E6A8FCDD3FA0951

FECHA DE FIRMA:
17/04/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

otorgada en León, el día 4 de marzo de 1.997, ante el Notario don Julio Antonio García Merino, con el número 983 de su protocolo, e inscrito en el Registro Civil de León, al tomo 90, folio 92; empresario, vecino de _____ con domicilio en _____ y con D.N.I./N.I.F. número _____

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del Notariado, modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2.016, yo, el Notario, hago constar la imposibilidad técnica de la consulta previa ante la inexistencia de un sistema automatizado que permita realizar búsquedas individualizadas electrónicas para la consulta previa de la lista de números de identificación fiscal revocados.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

En su propio nombre y derecho.-----

Me aseguro de su identidad por la documentación reseñada. A mi juicio, ejercen su capacidad jurídica mediante su decisión de otorgar esta escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD LIMITADA**, y al efecto:-----

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



10/2021



GK2575609



==== E X P O N E N ====

Primero.- DOÑA MARÍA CARMEN ROVINA CAÑAS y DON MIGUEL CIEZAR ROVINA CONSTITUYEN mediante la presente escritura una Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada y nacionalidad española, denominada "MAESTRO JUSQUIN CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD LIMITADA".

La citada denominación no figura registrada a favor de ninguna otra persona en la Sección de Denominaciones del Registro Mercantil Central, conforme se me acredita con certificación de fecha **2 DE FEBRERO DE 2022**, que queda unida a esta matriz para su inserción en copias y testimonios, advirtiéndoles yo, la Notario, de haber caducado dicha certificación quedando pendiente de su oportuna renovación, que se adjuntará a la presente mediante diligencia; las cuales me han sido entregadas, junto con los demás antecedentes, el día **11 de MARZO de 2022**, habiéndose fijado la fecha de otorgamiento de la presente escritura a conveniencia

de los propios comparecientes, los cuales manifiestan expresamente su voluntad de no sujetar el proceso constitutivo a lo establecido en el R.D.L. 13/2010.-----

Segundo.- La sociedad se regirá por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables, y, en especial, por los siguientes.-----

== E S T A T U T O S ==

DISPOSICIONES GENERALES.-----

ARTICULO 1º.- La Sociedad que se constituye tiene carácter mercantil y adopta la denominación de "**MAESTRO JUSQUIN CONSTRUCCIONES, SOCIEDAD LIMITADA**", que será su razón social, debiendo ser empleada en todos los actos, contratos y negocios jurídicos en los que intervenga, y usada como antefirma por los Administradores o apoderados que la representen.--

ARTICULO 2º.- El Objeto Social está integrado por las siguientes actividades:-----

Estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de toda clase de edificaciones y bienes inmuebles en general, así como la realización en

Capital.-----

REGIMEN JURIDICO.-----

ARTICULO 23°.- En todo lo relativo a Separación y Exclusión de Socios y la Disolución y Liquidación de la Sociedad se estará a lo dispuesto en los Títulos IX y X de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTICULO 24°.- En todo lo no regulado expresamente en estos Estatutos, tendrá vigencia plena la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, y demás disposiciones legales vigentes en la actualidad o que se citen en lo sucesivo.-----

Tercero.- El domicilio de la sociedad se ha fijado en LEON - 24008, Calle Maestro Jusquín, nº30, con REFERENCIA CATASTRAL: 9309934TN8291S00010K.---

Cuarto.- El Capital Social de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS EUROS (450.300,00 €) está totalmente suscrito y desembolsado, por los socios fundadores a través de la aportación del siguiente bien inmueble:-----

FINCA URBANA: TERRENO al sitio de La Granja, hoy calle Maestro Jusquín, número treinta, en término de León, con una superficie de DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.-----

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



10/2021



GK2575599



Linda: al Este, en recta de cien metros y sesenta centímetros, con Calle A. abierta en la finca de que se segregó; Sur, en recta de cuarenta y seis metros, con Calle B., abierta en la misma finca matriz; Norte, en recta de trece metros, con casa de Don Victorino Redonda García; y por el Oeste, en línea quebrada formada por ocho rectas, la primera de Norte a Sur y la segunda de Este a Oeste, lindan con casa de Don Antonio y Don Froilán García; la tercera de Norte a Sur, con calle abierta en la finca matriz y prolongación de la Calle de San Mames; la cuarta de Este a Oeste y la quinta, de dieciséis y ocho metros, respectivamente, lindan con parcela segregada de la dé este número, adquirida por Don Ramón Santo Tomás; la sexta prolongación de la anterior Oeste-Este, la Séptima de Norte a Sur, y la octava o última, también de Norte a Sur, prolongación de la anterior y que cierra el perímetro de la finca, lindan con casa de Don Manuel Ferreras Díez y Don Conrado Ferreras López. -----

→ Dentro del perímetro de la finca descrita, existe construido lo siguiente: UNA NAVE de CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS; otro EDIFICIO para oficina y casa del guarda, de planta baja y dos más, con CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS; y un TENDEJON de fundición de CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS.-----

INSCRIPCION.- Tomo 2410, libro 62, sección 1ªA, folio 52, finca 2872, inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad Número 1 de León.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 9309934TN8291S00010K.---

ANTIGUEDAD DE CONSTRUCCION: Tiene una antigüedad desde el año 1.963.-----

TITULO.- La finca descrita les pertenece: a DOÑA MARIA DEL CARMEN ROVINA CAÑAS, es titular, en pleno dominio, de una participación indivisa equivalente al 10,26% de la finca antes descrita, por adjudicación con carácter privativo, en la disolución y liquidación de sociedad 'Motores Emece, S.L.', según escritura otorgada en León, el día 26 de junio de 2.007, ante el Notario don Jesús Sexmero Cuadrado, con el número 1.484 de su protocolo; y subsanada por otra otorgada en León, ante el mismo notario, el día 26 de noviembre de 2007, con el

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GK2575598

10/2021



número 2.637 de su protocolo. -----

Asimismo, DOÑA MARIA DEL CARMEN ROVINA CAÑAS es titular del usufructo y DON MIGUEL CIEZAR ROVINA de la NUDA PROPIEDAD, de la participación indivisa equivalente al 89,74% de la citada finca, en ambos casos por herencia de su esposo y padre DON JOSE MANUEL CIEZAR MONTOTO, fallecido el día 01 de septiembre de 2.016, según escritura otorgada en León, bajo mi fe, en el día de hoy, con el número anterior de mi protocolo. -----

SE VALORA EN LA CANTIDAD DE CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS EUROS (450.300,00 €). ---

Los comparecientes responden frente a los posibles acreedores de la veracidad del valor declarado del objeto aportado. -----

CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra arrendada a DON
DON , DON Y
DOÑA , según contrato en
vigor, suscrito en León, el día 7 de octubre de 2015,

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

MAESTRO JUSQUIN

CONSTRUCCIONES, S.L.

INSCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD EN REGISTRO MERCANTIL

LEÓN MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

PAGINA : 1

LISTADO DE ACTOS INSCRITOS

(Entrada 1/2022/1.553,0)

FECHA : 24/05/2022 HORA : 10:36

MAESTRO JUSQUIN CONSTRUCCIONES SOCIEDAD LIMITADA - B09915059

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 16/03/22

Duración: Indefinida

Negativa del REMIC : 2022 / 015439

Objeto Social: Código CNAE actividad Principal: 4110: Promoción inmobiliaria. Estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de toda clase de edificaciones y bienes inmuebles en general, así como la realización en ellas de adiciones mejoras, modificaciones, restauraciones y reparaciones. Es mediadora.

Domicilio: C/ MAESTRO JUSQUIN 30

Población: LEÓN

Provincia: LEÓN

Forma Social: Sociedad Limitada (SL/SRL)

Capital Suscrito: 450.300,00 euros

Capital Desembolsado: 450.300,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : CIEZAR ROVINA, MIGUEL

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de nombramiento: 16/03/2022 - Fecha de terminación (**): INDEFINIDA

Datos Registrales:

Tomo: 1368 , Libro: 0 , Folio: 130 , Sección: 8 , Hoja : LE 27557

Inscripción o anotación : 1 / Fecha: 24/05/2022 Año Pre.: 2022

Importe de publicación en BORME : 59,11

La presente información se comunica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

HASH DEL CERTIFICADO:
430D748D8E421E38EE89FD4E8A8FCDD3FA0951

FECHA DE FIRMA:
17/04/2026

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

ANEJO 2.- TRANSCRIPCIÓN DEL ART.18 DEL PGOU DE LEÓN

Art. 18. Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado.

1. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.
- b) Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.
- c) En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3 (dos tercios) la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.
- d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.

- e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.
2. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
- a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
 - b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

- c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.
3. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
4. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros).

ANEJO 3.- TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS.309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

Art. 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1. El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisociables de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
3. Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

Art. 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica. Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

Asimismo, a los efectos previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de catálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un Plan Especial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, de la obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de Interés Cultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, pueda acreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada "castro de los judíos", considerándose el resto de las zonas "yacimientos inventariados".

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

A efectos de su protección arqueológica, quedan sujetas a la presente Normativa, además del área delimitada por el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, las zonas y yacimientos de la ciudad de León y su municipio que a continuación se expresan:

- A. **Zona 1.** En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

Durante la Edad Media se construye la Ermita de San Esteban en el barrio del mismo nombre.

- B. **Zona 2.** En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil - *cannabae*- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

En la Edad Media se sitúa en esta zona la agrupación de San Mamés, formado en torno a un antiguo cenobio convertido posteriormente en parroquia.

- C. **Zona 3.** Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

Durante la Edad Media se convertirá en el arrabal de Santa Ana nacido alrededor de la actual iglesia del mismo nombre. En esta área se levantó también la denominada Capilla del Cristo.

- D. **Zona 4.** Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

A lo largo de la Edad Media el espacio ocupado en la actualidad por la Plaza de Santo Domingo albergó parte del burgo medieval, que en esta zona se veía delimitado por la cerca, donde se abría la Puerta de Fajeros. Al exterior de la cerca se construyó a finales de la Edad Media el Convento de Santo Domingo, destruido durante la Guerra de La Independencia.

Emplazada en la zona noroccidental de la ciudad, nos encontramos con la pobla de Renueva, surgida al amparo del Monasterio de San Isidoro. Contaba con una pequeña iglesia derribada en 1948, vertebrándose en torno a la Rua Nova o camino francés que desde la Puerta de San Isidoro se dirigía al puente sobre el río Bernesga.

- E. **Zona 5.** Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerias del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardo romana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la Iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Cuadrillero.

F. **Zona 6.** Enterramiento de La Candamia. Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

G. **Zona 7.** Necrópolis Romana del Campus de Vegazana. Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

H. **Zona 8.** El Castro de la Mota o el Castro. Este yacimiento, también conocido como el *Castro de los Judíos*, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torio y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

I. **Zona 9.** Necrópolis Judía. La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "*Castro de los judíos*".

J. **Zona 10.** Yacimiento Romano. Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre -*Ad Legionem VII Geminam*-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

K. **Zona 11.** La Ferrala. Oteruelo de la Valduncina. Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valduncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

L. **Zona 12.** El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valduncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Art. 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

A efectos de la regulación de estas materias deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:

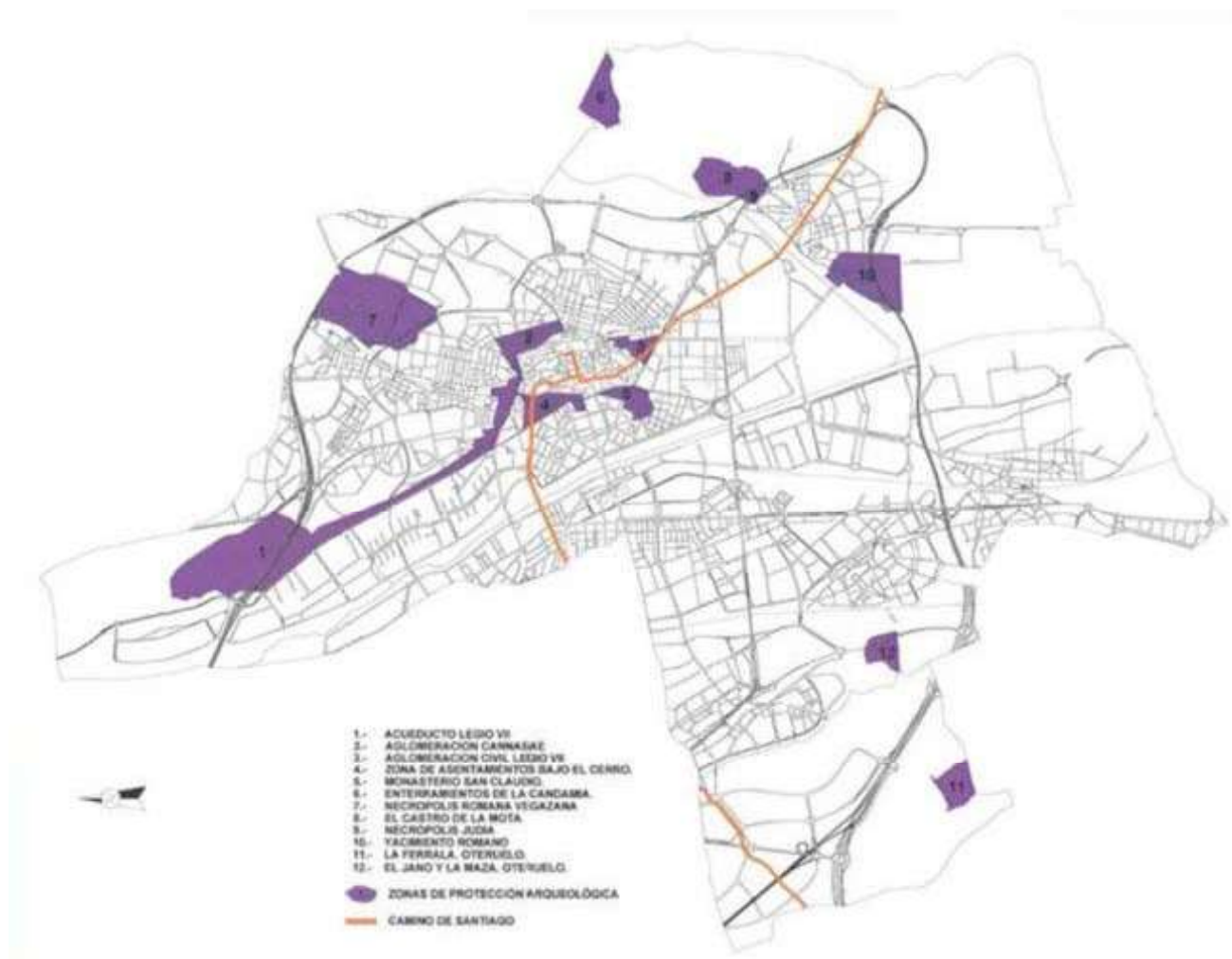
- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna

medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

- B. Si de dicha inspección se determinará la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
- C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



Art. 313. Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.
3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.
4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.
5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

Art. 314. Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:
 - a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
 - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.

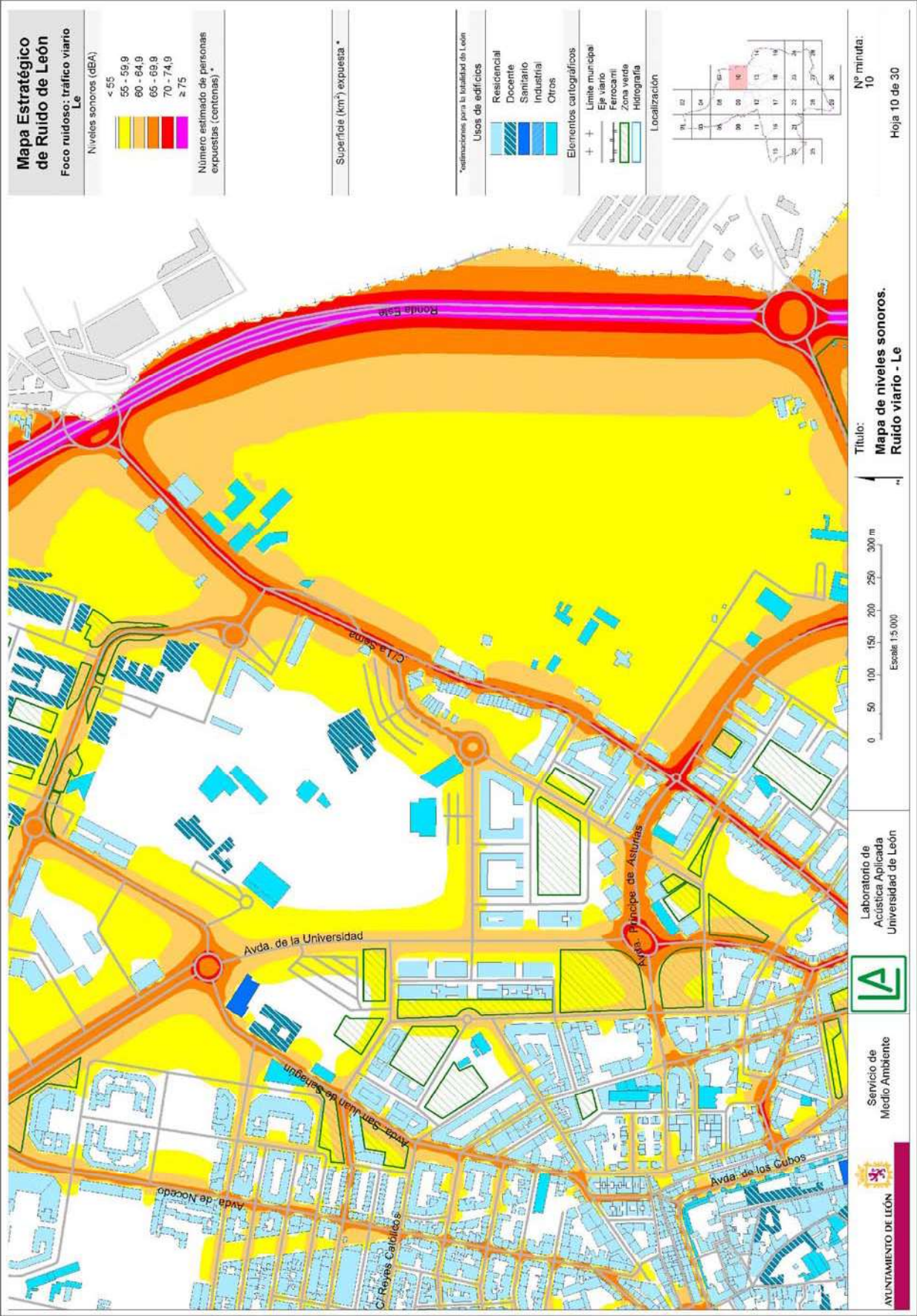
ANEJO 4.- DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

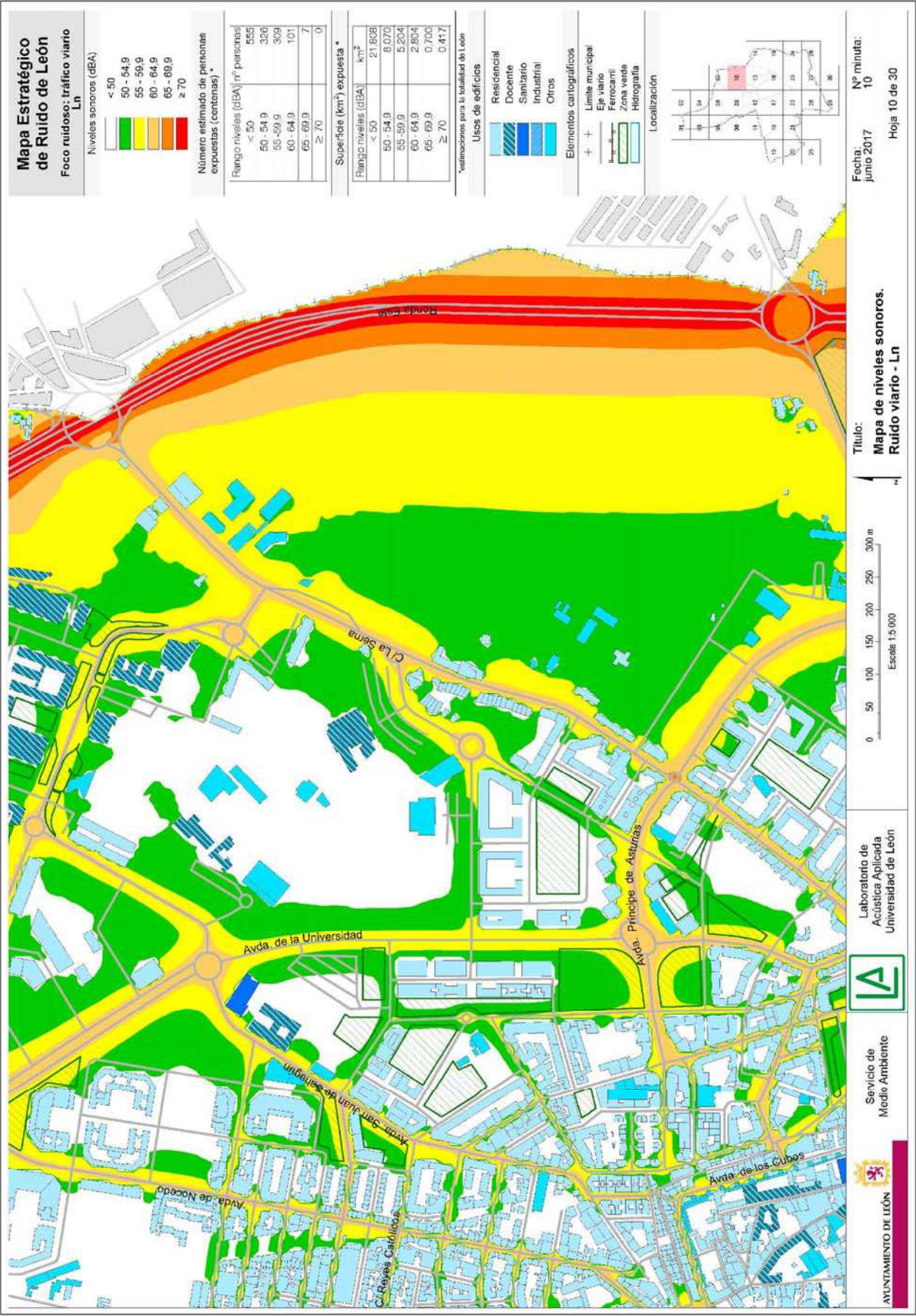
Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden,

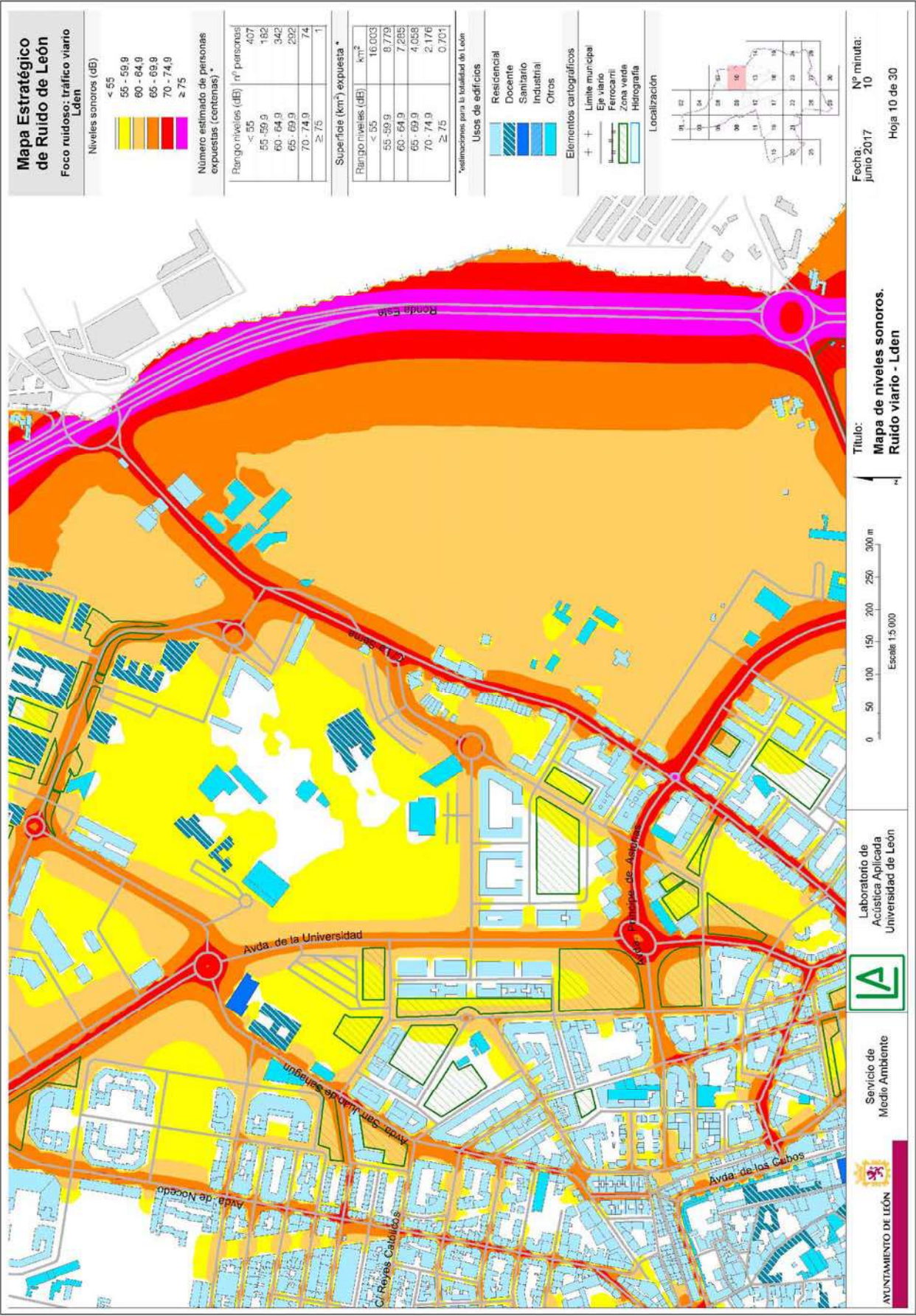
FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de León







ANEJO 5.- INFORME URBANÍSTICO EMITIDO POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Se presenta el Informe Urbanístico emitido por los Servicios Técnicos Municipales,

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD3FA0951



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ÁREA DE FOMENTO Y HÁBITAT URBANO
SUBÁREA DE URBANISMO
SERVICIO DE ORDENACION Y GESTIÓN URBANÍSTICA
EFC/MF
Expte.37720/ 2021

DOÑA CARMEN JAEN MARTÍN,
SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

C E R T I F I C A.- Que, consultados los antecedentes obrantes en el expediente nº 37720/2021 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, promovido por D. JUAN CARLOS RUÍZ MARTÍN, en solicitud de información urbanística sobre la parcela sita en la Calle Maestro Jusquín, nº 30 de León, consta la emisión de informe por los Técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

"En cumplimiento de lo solicitado en Providencia dictada en el adjunto expediente nº 37720/2021 del SERVICIO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA, promovido por D JUAN CARLOS RUIZ MARTÍN, relativo a solicitud de informe urbanístico sobre la parcela sita en la Calle Maestro Jusquín Nº 30 de León, se emite el siguiente informe:

Calificación Urbanística:

La finca objeto de consulta sita en la Calle Maestro Jusquín Nº 30 de León, con Referencia Catastral 9309934TN8291S0001OK, se encuentra según el Plan General de Ordenación Urbana de León, clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con aplicación de la Ordenanza de Ensanche 3 (EN3), estando una zona situada al norte de la parcelas, tal y como se puede apreciar en plano adjunto, con la calificación de Sistema Local Red Viaria de la Red Capilar.

Se adjunta plano de ordenación urbanística en que se aprecian dichas zonas de terreno.

Edificabilidad según el PGOU aprobado el 4-8-2004:

La edificabilidad máxima autorizada en el PGOU en la superficie comprendida entre las alineaciones oficiales y los linderos sur de las parcelas, es la siguiente:



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Ordenanza de Ensanche 3 (EN3)

Ordenación: Según alineación de vial

Profundidad edificable: 12 metros máximo

Nº de plantas: Teniendo en cuenta que se trata de una parcela con fachadas a calles de diferentes anchos, según lo previsto en el artº 190 de las normas urbanísticas, se estima que la edificación que se proyecte podrá tener una altura de Planta Baja + 3 plantas en su fachada a la calle Maestro Jusquín, una zona de Planta Baja + 5 Plantas y el resto de Planta Baja + 4 Plantas en el frente a la Calle Antonio Pereira y una zona de futuro vial de conexión de las calles Maestro Jusquín y Antonio Pereira, y por último un tramo que da frente al futuro vial de conexión de las calles Maestro Jusquín y Antonio Pereira, de Planta Baja + 3 plantas.

La edificación que se proyecte habrá de ajustarse a las alineaciones oficiales previstas en el Plan General, y en concreto para las Calles Antonio Pereira y futuro vial de conexión de las calles Maestro Jusquín y Antonio Pereira, a las que tiene fachadas la parcela objeto de este informe, siendo necesario en consecuencia que tal como se determina en el artº 18.2 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, se proceda previamente a la autorización para construir a la segregación y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores a las alineaciones oficiales, debidamente urbanizados en la forma que se determine por los Servicios de Ingeniería Municipales.

Se adjunta plano de ordenación con indicación de la superficie de terreno a ceder y urbanizar.”

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, a petición de D. JUAN CARLOS RUÍZ MARTÍN, expido la presente certificación de Orden del Ilmo. Sr. Alcalde, con su Visto Bueno, en la Ciudad de León y su Casa Consistorial.

Vº Bº
EL ALCALDE,

FECHA DE FIRMA: 02/12/2021
HASH DEL CERTIFICADO: FE1318FEBF7A2305D8BCA87D0FECC91DDCCF9
65622F6C33CD235BF968624DA1F4D8C4E9
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC23C8BDE5E3EA44084593

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría Municipal
EL ALCALDE POR DELEGACIÓN

NOMBRE:
Carmen Juan Martín
Vicaria Carulla Asencia

FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD03FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

ESTUDIO DE DETALLE

C/ MAESTRO JUSQUÍN, 28 y 30 León

MAESTRO JUSQUIN
CONSTRUCCIONES, S.L.

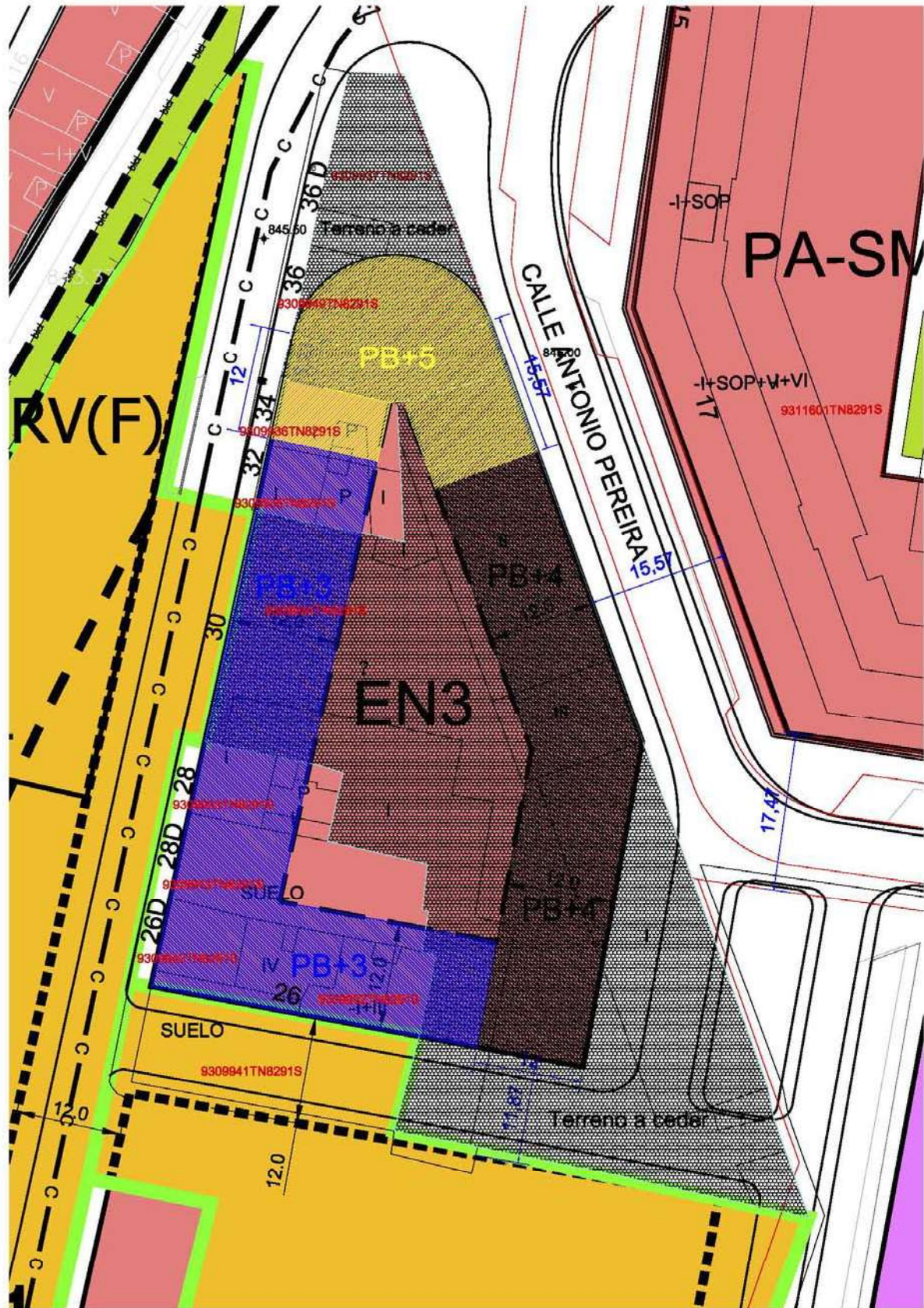
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2A4A0A26141244E4385

Documento firmado digitalmente



FECHA DE FIRMA: 17/04/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 430D748D6E421E38EE859DF4E6A8FCD3FA0951

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

D. PLANOS

PLANO 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. Plano Informe Urbanístico

PLANO 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. Parcelas Catastrales

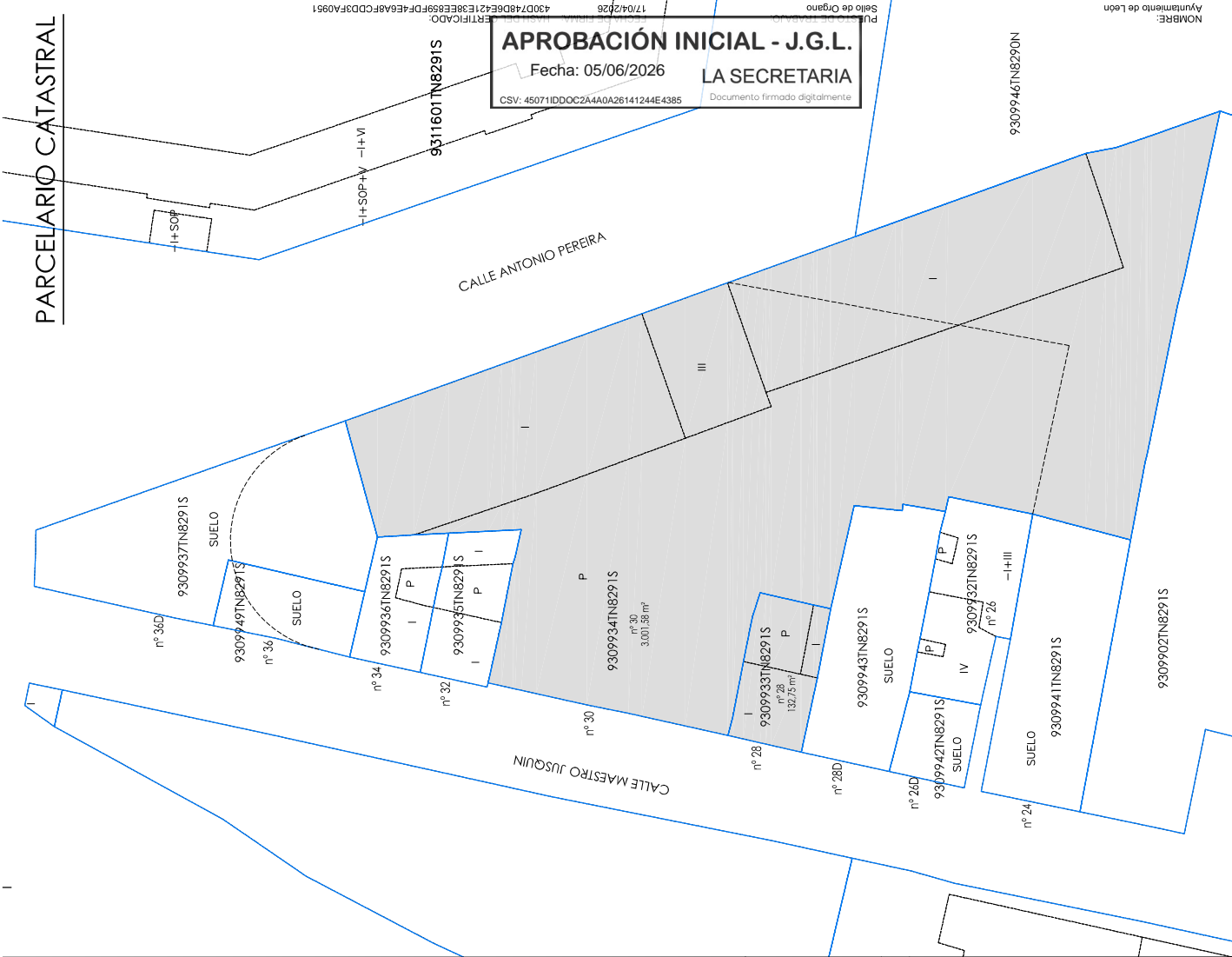
PLANO 3.- APROVECHAMIENTOS. Según PGOU y propuesta ESTUDIO DE DETALLE

PLANO 4.- COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTOS. Secciones y Axonometría.

PLANO 5.- COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTOS. Alzados a Antonio Pereira.

PLANO 6.- SERVIDUMBRES AÉREAS. Situación Parcelas.

PARCELARIO CATASTRAL



Fecha: 05/06/2026

LA SEGRETERIA

CSV: 45071IDDOC2A4A0A26141244E4385

Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Ayuntamiento de León

PRESENTE. ELABORAR EL DISEÑO DE SU PROYECTO, EN EL QUE SE PUEDAN APLICAR LOS AVANCES TECNOLÓGICOS, SI EXISTIERAN, EN LA PRÁCTICA, ASÍ COMO CUALQUIER REPERCUCIÓN POSITIVA O NEGATIVA, RESPECTO A LA PÉRDIDA AUTORIZADA EXPUESTA EN SU AUTORA. OBSERVAR EL TÍTULO COMO PROYECTO DE INVESTIGACIÓN TECNOLÓGICA EN MATERIA DE INGENIERÍA DE SOFTWARE.

02 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO escala 1/500
PARCELAS CATASTRALES ABRIL 2020

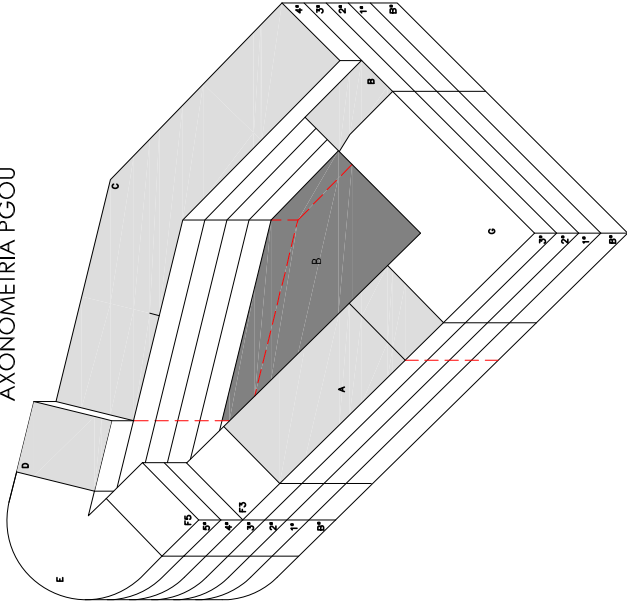
ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO en C/ Maestro Jusquin 28 y 30 de LEÓN

Arquitecto: Juan Carlos Ruiz Martín
Promotor: JUSQUIN Construcciones, S.L.

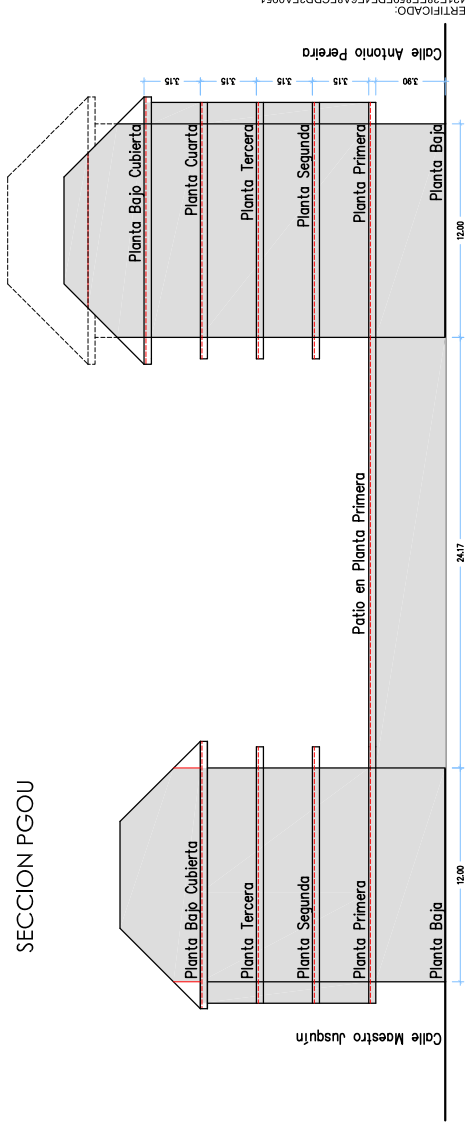
numero de página

020

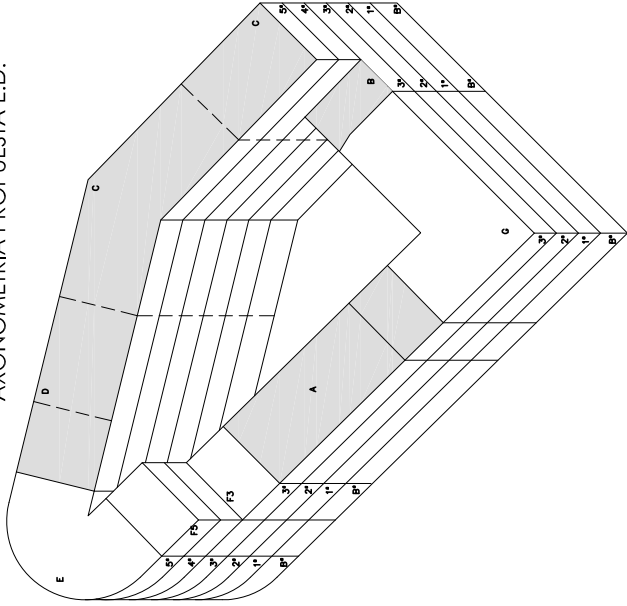
AXONOMETRIA PGOU



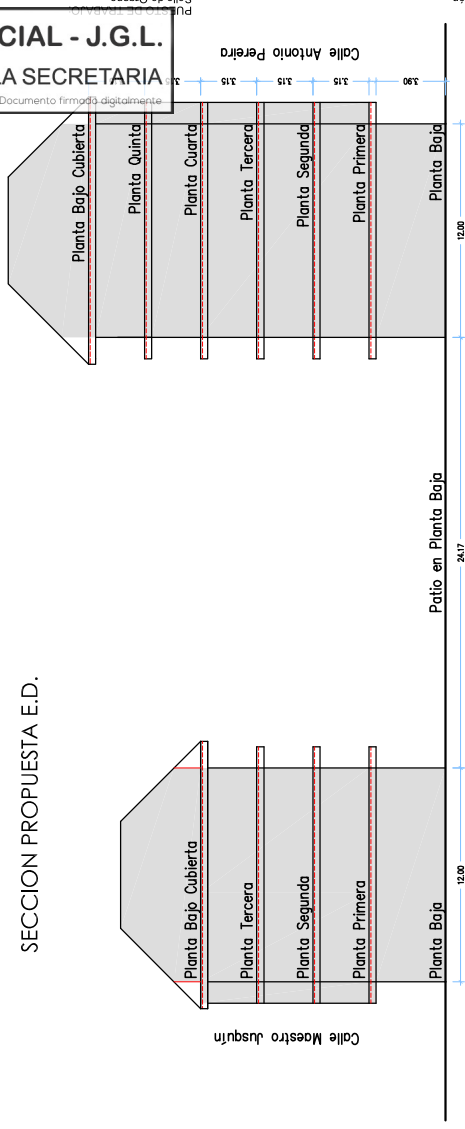
SECCION PGOU



AXONOMETRIA PROPUESTA E.D.



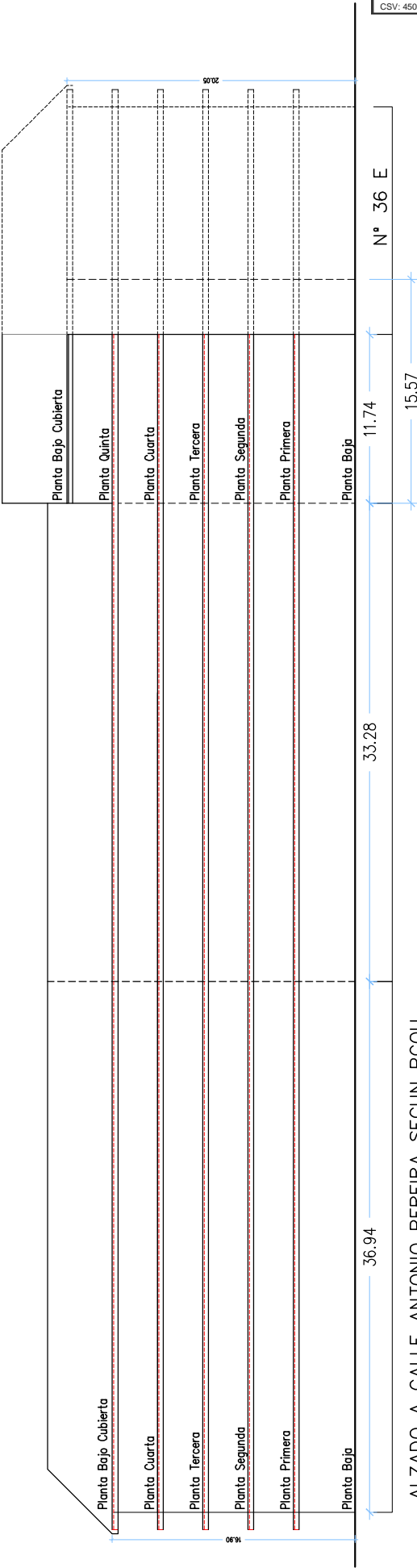
SECCION PROPUESTA E.D.



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 05/06/2026
CSV: 45071IDD0C2A4A0A26141244E4385

LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

NOMBRE: Ayuntamiento de León



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 05/06/2026

CSV: 45071IDDOC2A4A0A26141244E4385

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Sello de Organo

17/04/2026

430D748D6E421E38E8E99FD4E6A8FCD3FA0951

ayuntamiento de León

NOMBRE: Ayuntamiento de León

05

COMPARATIVA DE APROVECHAMIENTOS

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO en C/ Maestro Jusquin 28 Y 30 de LEÓN

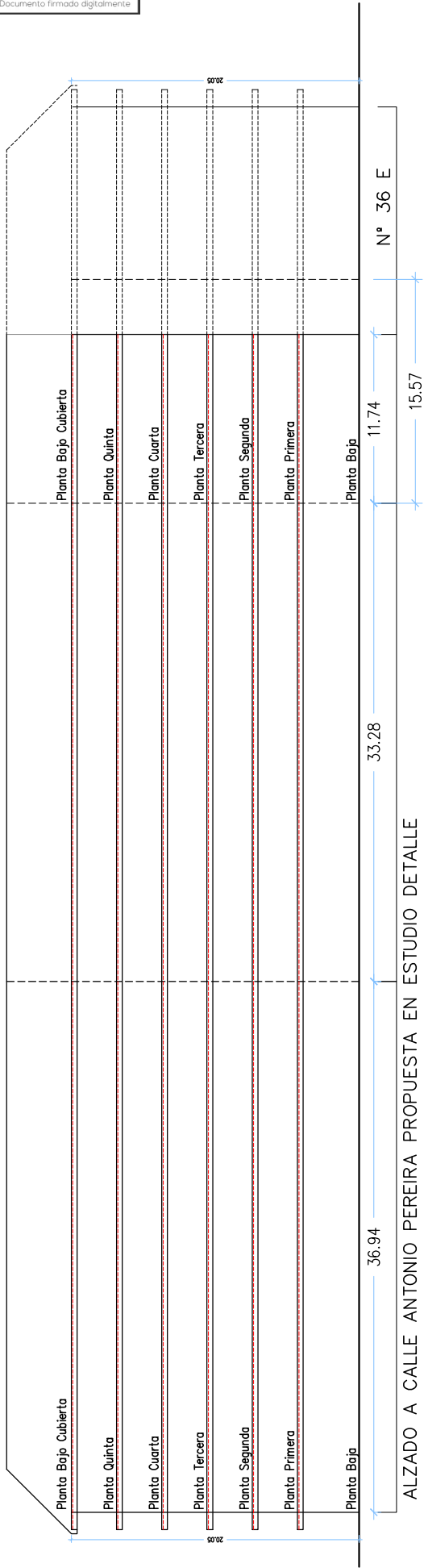
escala 1/500

ABRIL 2026

Arquitecto: Juan Carlos RUIZ MARTIN

Promotor: MAESTRO JUSQUIN Construcciones S.L.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTORA LA DISEÑADORA GRÁFICA. SE AUTORIZA TOTAL O PARCIALMENTE LA REPRODUCCIÓN DEL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO PARA SU USO EXCLUSIVO EN EL PROYECTO DE LA OBRA. LA AUTORIZACIÓN NO SE EXTIENDE A LA REPRODUCCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO PARA SU USO COMERCIAL. REPRODUCIR O UTILIZAR EL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA DISEÑADORA GRÁFICA CONSTITUYE UNA INFRACCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL. LA DISEÑADORA GRÁFICA SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS QUE SE INDICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LA DISEÑADORA GRÁFICA SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS QUE SE INDICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LA DISEÑADORA GRÁFICA SE RESPONSABILIZA DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS QUE SE INDICAN EN EL PRESENTE DOCUMENTO.





																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

