

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

14 JUL 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE DE TRASVASE DE VOLUMEN EDIFICABLE DE LAS PARCELAS R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) Y R-9-C A LA PARCELA R-11-C DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS.

Registra a los efectos del visado.

PROPIEDAD: COOPERATIVA DE VIVIENDAS "SAN LESMES ABAD".- BURGOS.

EL VOCAL DE TURNO

## 1.- INTRODUCCION.

### 1.1.- ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de trasvase de volumen edificable de las parcelas R-2-C-1 (subparcela Oeste) y R-9-C a la parcela R-11-C de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, por encargo de la Cooperativa de Viviendas "San Lesmes Abad" de Burgos, representada por D. Anselmo Pérez Bergado (Vicepresidente) y D. Agripino del Hoyo González (Tesorero), con domicilio en C/ San Juan de Ortega nº 16, 6º A de Burgos.

### 1.2.- ARQUITECTOS.

Redactan este Estudio de Detalle D. Fernando Arroyo - Iglesias y D. Pedro del Barrio Riaño, arquitectos por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con los números 2.177 y 2.236 respectivamente, y con ejercicio en la Delegación de Burgos y estudio en Avda. Gral. Sanjurjo, nº 38-11º.

### 1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se formula este Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de las parcelas R-2-C-1 (subparcela Oeste), R-9-C y R-11-C de la Unidad Urbana G-9 de Burgos.

## 2.- NORMATIVA VIGENTE A SEGUIR.

Para la confección del presente Estudio de Detalle se sigue lo especificado en los Artículos 14 y 35.1.e) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976 (B.O.E. núm. 144, de 16 de junio

Los presentes planos y documentos han  
sido aprobados por el  
Excmo. Ayuntamiento de Burgos

-2-

14 JUL. 1983

EL SECRETARIO GENERAL.

de 1.976), así como lo señalado en el Capítulo VI, artículo 65, 66 y 140 del R.D. 2.159/1.978, de 23 de junio, sobre Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. núm. 221 y 222 de 15 y 16 de setiembre de 1.978).

### 3.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA.

#### 3.1.- DATOS DE BASE.

En el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9 de Burgos se fijó un volumen total residencial y, específicamente, parte de ese volumen se le asignó a las parcelas (-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), R-9-C y R-11-C, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación de esa Unidad Urbana y la segregación de la parcela R-2-C-2, según aprobación del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de 4 de octubre de 1.978 y 13 de diciembre de 1.978.

Estos volúmenes asignados a las diferentes parcelas objeto de este Estudio de Detalle son los siguientes:

<u>PARCELA.</u>	<u>VOLUMEN ADJUDICADO.</u>
R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE)	28.919,04 M3.
R-9-C	16.842,00 M3. ✓
R-11-C	37.000,00 M3.

Estos datos pueden comprobarse en los documentos dichos, presentándose en el Plano nº 1 de Estado Actual (mitad norte) y en el Plano nº 2 de Estado Actual (mitad sur), de este Estudio de Detalle, correspondientes respectivamente a los planos F-01 (mitad norte) y F-02 (mitad sur) del Proyecto de Reparcelación de la Unidad Urbana G-9.

#### 3.2.- MOTIVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por parte de la propiedad de la parcela R-11-C se está ejecutando una edificación de 128 viviendas, con bajos comerciales y de garaje y sótano para garaje, habiendo obtenido licencia municipal de la misma.

Los presentes planos y documentos han  
sido aprobados por el  
Municipio Ayuntamiento de San Lesmes Abad

-3-

14 JUL 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

Parte de los bajos de esta edificación, que ya están ejecutados en obra, no han computado a los efectos de volumen por estar dedicados a plazas de garaje -- unidas a viviendas.

Al ser esa propiedad una Cooperativa de Viviendas de marcado carácter social han considerado la posibilidad de poder disminuir el valor de costo del edificio a base de poder transformar parte de los bajos utilizados para garaje en locales comerciales, que con toda seguridad tendrán una expectativa de venta mejor que la propia de garajes primitivamente proyectada.

Como quiera que con ese cambio de uso, que desea la Cooperativa de Viviendas "San Lesmes Abad", para parte de los bajos dedicados ahora a garajes en su parcela R-11-C, se precisa contabilizar el volumen consumido en esos futuros nuevos bajos comerciales, de manera particular han llegado a un acuerdo formal de venta de los volúmenes necesarios para ello con las propiedades de las parcelas R-2-C-1 (subparcela oeste) y R-9-C de esa Unidad Urbana G-9, proponiendo a través del presente Estudio de Detalle la vía legal para la aprobación municipal de esos acuerdos.

Puede, pues, observarse que existen causas fundadas para establecer este Estudio de Detalle, y que se concretan en las siguientes:

- a) Porque existe voluntad expresa de todas las partes afectadas en ejercitar las compra-ventas de los volúmenes precisos en la forma que se aclara en esta documentación, siendo estas acciones contractuales perfectamente válidas a los efectos legales.
- b) Porque con ese trasvase de volúmenes no se va a aumentar el índice de edificabilidad del Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9, tanto en sus términos generales como en sus términos particulares referidos a las parcelas R-2-C-1 (subparcela oeste) y R-9-C.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Consejo Municipal de Planeación y el Consejo Municipal de Obras Públicas, en sesión celebrada el día 14 de Julio de 1982.

-4-

14 JUL 1982

EL SECRETARIO GENERAL

- c) Porque el volumen trasladado sólo va a utilizarse para poder realizar bajos comerciales, y nunca como aumento del nº de viviendas, por lo que no se pretende, ni se consigue con ello, mayor densidad viv/Ha. ni hab/Ha. en esa Unidad Urbana C-9.
- d) Porque no se van a modificar con ello las determinaciones fijadas en ese Plan Parcial referente a los condicionamientos formales o de ordenanzas, ya que las futuras edificaciones que se construyan en las parcelas R-2-C-1 (subparcela oeste) y en la R-9-C del Plan Parcial C-9 cumplirán estrictamente esas determinaciones, tal y como lo aceptan sus propietarios o representantes legales de la propiedad al final del presente Estudio de Detalle.
- e) Porque tampoco se varía con este trasvase de volúmenes el aspecto externo de la edificación que está ejecutándose en la parcela R-11-C de esa Unidad Urbana, puesto que con ello simplemente se afecta un cambio de uso de parte de sus bajos, para poder pasar a ser locales comerciales, manteniéndose su volumen aparente construido.
- f) Porque con este cambio de uso estimamos quedarán más expeditos de tráfico rodado los viales limítrofes a la parcela R-11-C al pasar parte de esos bajos a locales comerciales en lugar de ser para garajes.

#### 4.- CALCULO NUMERICO DEL VOLUMEN A TRAVESAR.

##### 4.1.- RESPECTO A LA PARCELA R-11-C.

En el Plano nº 3, PLANTA BAJA PROYECTADA CON LICENCIA DE OBRAS EN EDIFICIO SOBRE PARCELA R-11-C DE LA UNIDAD URBANA C-9, que se acompaña a la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, se presenta esa primitiva planta baja aprobada por la Cooperativa de Viviendas "San Lesmes Abed" en esa parcela, y en el Plano nº 4, PLANTA BAJA PROYECTADA EN EDIFICIO

Los presentes planos y documentos han  
sido aprobados por el  
Excmo. Ayuntamiento de Madrid

-5-

14 JUL 1983  
EL SECRETARIO GENERAL

BRE PARCELA R-11-C DE LA UNIDAD URBANA G-9, que asi-  
mismo se adjunta en esta documentación, se presenta  
el cambio de uso que se desea en esa parcela, sin per-  
juicio de la posterior aprobación municipal de obras.

En ambos planos puede observarse lo siguiente:

A) Que la superficie que se pretende destinar a loca-  
les comerciales es de 1.244,86 M2.

B) Que el volumen necesario para ejecutar esos bajos  
comerciales es:

$$1.244,86 \text{ M2.} \times 3,40 \text{ Mts.} = 4.232,52 \text{ M3.}$$

Luego el volumen a trasvasar de las parcelas R-2-C-1  
(Subparcela oeste) y R-9-C, a la R-11-C sería de - -  
4.232,52 M3.

#### 4.2.- RESPECTO A LA PARCELA R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE).

Por otra parte la parcela R-2-C-1 (subparcela oeste)  
tiene licencia municipal de obras para la construc-  
ción de 96 viviendas, con bajos y sótano para garaje,  
y en este momento se está efectuando la modificación  
y reforma de ese proyecto según las condiciones parti-  
culares impuestas por el Excmo. Ayuntamiento y las -  
especificadas por su propiedad, Viviendas Municipa-  
les, S.A. (VIMUNSA) a fin de adaptarlas a las normas  
definidas por el M.O.P.U. para su calificación de vi-  
viendas de protección oficial.

##### 4.2.1.- VOLUMEN EN EXCESO.

El volumen en exceso de esa parcela R-2-C-1,  
propiedad de VIMUNSA es:

1º Sobrante de proyecto  
primitivo: 2.872,77 M3.

2º Sobrante de la supre-  
sión de 6 viviendas  
en los bloques late-  
rales con fachada a  
calle entrante parti-  
cular.  
446,65 M2. x 2,80 = 1.250,62 M3.

3º Formación de tendede-  
ros en lugar de galē-  
rias:

Los presentes planos y documentos han sido aprobados definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha

14 JUL. 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

a) En viviendas B por tales P-1 y P-6. (plantas 1ª a 10ª) $2 \times 1,30 \text{ M}2 \times 2,80 \times 10 =$	72,80 M3.
b) En viviendas C por tales P-1 y P-6. (plantas 2ª a 10ª) $2 \times 2,08 \text{ M}2 \times 2,80 \times 9 =$	104,83 M3.
c) En viviendas C por tales P-1 y P-6. (planta 1ª) $2 \times 1,50 \times 2,80 \text{ Mts} =$	8,40 M3.
d) En viviendas D por tales P-1 y P-6. (Plantas 2ª a 10ª) $2 \times 1,55 \times 2,80 \times 9 =$	78,12 M3.
SUMA :	<u>4.387,54 M3.</u>

#### 4.2.2.- VOLUMEN AUMENTADO.

El volumen que se aumenta será:

1º Volumen por aumento - de bloque de fondo de calle entrante particular por aumento de medidas reales respecto a Plan Parcial. G-5 $0,98 \text{ Mts.} \times 10 \text{ Mts.} \times 2,80 \text{ Mts.} \times 2 =$	54,88 M3.
2º Volumen aumentado cubrición parte de rampas de garajes. $5,70 \text{ Mts.} \times 3,50 \text{ Mts.} \times 2,90 \text{ Mts.} \times 2 =$	115,71 M3.
3º Volumen aumentado en mayor vuelo fachada - principal. $2 \times 3,50 \times 0,75 \times 2,80 \times 9 =$ $2 \times 2,65 \times 0,25 \times 2,80 \times 9 =$ $2 \times 5,535 \times 0,25 \times 2,80 \times 9 =$	132,30 M3. 33,39 M3. 69,74 M3.
SUMA :	<u>406,02 M3.</u>

#### 4.2.3.- VOLUMEN SOBRANTE.

Será la diferencia de los dos anteriores:	
VOLUMEN EN EXCESO:	4.387,54 M3.
A DEDUCIR: VOLUMEN AUMENTADO:	<u>406,02 M3.</u>
TOTAL VOLUMEN SOBRANTE:	<u>3.981,52 M3.</u>

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de la

-7-

14 JUL. 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

4.2.4.- REPARTO DE VOLUMEN SOBRENTE.

Este volumen sobrante de 3.981,521 M3. se repartirá de la forma siguiente:

a) Para la Parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE):	28,00 M3.
b) Para la parcela R-10-b (SUBPARCELA II):	2.848,70 M3.
c) Para la parcela R-10-C:	1.104,82 M3.
SUMA :	3.981,52 M3.

Respecto al reparto de volumen sobrante se aclara que las parcelas R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) recibirán el volumen de 28,00 M3. y 2.848,70 M3., respectivamente, de la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), según acuerdo formal a que han llegado sus propiedades, que son EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A. (ESBUSA) y VIMUNSA, y lo harán legalmente a través de la aprobación, si procede, de otro Estudio de Detalle que se redacta, de forma paralela al que aquí se realiza, por los mismos técnicos.

4.3.- RESPECTO A LA PARCELA R-9-C.

Esta parcela R-9-C que actualmente tiene un volumen de 18.842 M3. aportará la diferencia entre los 4.232,52 M3. que precisa la parcela R-11-C y los 1.104,82 M3. que se trasvasan desde la R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) que en total son 3.127,70 M3. quedándole 15.714,30 M3.

5.- NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS EN LAS PARCELAS AFECTADAS.

Según lo dicho en los apartados anteriores 4.1) a 4.3) y en base al cálculo volumétrico necesario para ejecutar esa parte de bajos como locales comerciales en la parcela R-11-C se varían las determinaciones de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle de la forma siguiente:

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Lima

14 JUL 1983

EL SECRETARIO GENERAL

-8-

<u>PARCELA</u>	<u>DETERMINACIONES URBANISTICAS ACTUALES.</u>	<u>DETERMINACIONES URBANISTICAS -- NUEVAS.</u>
R-2-C-1 (SUB-PARCELA OESTE)	Volumen: 28.919,04 M3 Resto determinaciones las fijadas en el Plan Parcial y proyecto de reparcelación de Unidad Urbana G-9, y específicamente en su cédula urbanística.	Volumen: 24.937,52 M3. (NOTA: El resto de volumen no consumido por el trasvase a la parcela R-11-C y sobrante hasta - 24.937,52 M3. y pasará a la R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y (-10-b (SUBPARCELA II) en 28,00 M3 y 2.848,70 M3. respectivamente (según Estudio de Detalle que se está redactando actualmente). Resto de determinaciones: Idénticas a las actuales.
R-9-C	Volumen: 18.842 M3. Resto determinaciones: las fijadas en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de Unidad Urbana G-9 y específicamente las de su cédula urbanística.	Volumen: 15.714,30 M3. Resto de determinaciones: Idénticas a las actuales.
R-11-C	Volumen: 37.000 M3. Resto determinaciones las fijadas en el Plan Parcial y proyecto de reparcelación de Unidad Urbana G-9, y específicamente las de su cédula urbanística.	Volumen: 41.232,52 M3. Resto de determinaciones: idénticas a las actuales.

Estas determinaciones volumétricas son, pues, las únicas que cambian en cada una de estas parcelas y se expresan gráficamente

Los presentes planos y decretos han  
sido aprobados por el Sr. Secretario General  
Licenciado A. ...

14 JUL. 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

-9-

mente en el Plano nº 5 NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD NORTE) y Plano nº 6 NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD SUR) de este Estudio de Detalle.

6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

Según lo marcado en el Artº. 66.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y por formularse este Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de las parcelas dichas, atendiendo a lo fijado en el Artº. 65.1.c) de ese Reglamento, se presenta estudio comparativo de edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, y de las que se obtienen como nuevas en el presente Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido en el Artº. 65.3 de ese mismo Reglamento.

Así, pues, por la propia consecuencia del trasvase de volúmenes se observa que en las parcelas afectadas:

- 1º No se reducen, en absoluto, las anchuras de los espacios destinados a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres en el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9.
- 2º No se origina aumento alguno de volumen en las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) y R-9-C, sino disminución, - por lo que consecuentemente disminuirá su edificabilidad e índices volumétricos y densidades viv/Ha. y Hab/Ha.
- 3º En la parcela R-11-C no se aumenta el volumen total aparente aprobado, ni la densidad viv/Ha. y Hab/Ha. ya que sólo sirve el volumen trasvasado para realizar un cambio de uso de parte de los bajos pasando de uso de garaje a uso de local comercial.
- 4º Las determinaciones urbanísticas de esas parcelas quedan inalteradas respecto a lo expresado en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, pudiendo adaptarse los nuevos volúmenes ordenados a los mismos.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos el

-10-

14 JUL 1982

EL SECRETARIO GENERAL,

Por lo tanto entendemos que comparativamente no se afectan las determinaciones urbanísticas de esas parcelas y que las edificabilidades disminuyen en mejora del conjunto de esa Unidad Urbana G-9.

7.- PLANOS QUE SE ADJUNTAN.

Se adjuntan a la presente Memoria como documentación gráfica de este Estudio de Detalle los siguientes planos:

<u>PLANO Nº.</u>	<u>DENOMINACION.</u>
1	ESTADO ACTUAL (MITAD NORTE).
2	ESTADO ACTUAL (MITAD SUR).
3	PLANTA BAJA APROBADA CON LICENCIA DE OBRAS EN EDIFICIO SOBRE PARCELA R-11-C DE UNIDAD URBANA G-9.
4	PLANTA BAJA PROPUESTA EN EDIFICIO SOBRE PARCELA R-11-C DE UNIDAD URBANA G-9.
5	NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD NORTE).
6	NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD SUR).

8.- ACEPTACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Los representantes de las propiedades legalmente autorizados de las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), R.9-C y R-11-C, actuando estos últimos como autores del encargo del presente Estudio de Detalle, aceptan en todas sus partes el mismo, como lo hacen constar con la firma y rúbrica que estampan al final del presente documento.

Con los datos aportados y la documentación gráfica que se acompaña, queda a juicio de los técnicos que suscriben definido el presente Estudio de Detalle.

Burgos, 5 de noviembre de 1.982

LOS ARQUITECTOS.

Fdo.: Fernando Arroyo Iglesias y Pedro del Barrio Riaño.

POR LA PROPIEDAD DE LA PARCELA R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS.

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento pleno de la

-11-

14 JUL 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

✱  
POR LA PROPIEDAD DE LA PARCELA R-9-C DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS.



✱  
POR LA PROPIEDAD DE LA PARCELA R-11-C DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS Y AUTORES DEL ENCARGO.



Los presentes planos y documentos han  
sido a. . . . .  
Excmo. A. . . . .

ESTUDIO DE DETALLE DE TRÁSVASE DE VOLUMEN EDIFICABLE DE LA PARCELA R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) A LAS PARCELAS R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS.

AUTOR DEL ENCARGO:

D. JESUS ARRANZ ACINAS, ADMINISTRADOR GENERAL DE LA COMPAÑIA "EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, S.A." (ESBUSA), CON DOMICILIO EN PL. DE ESPAÑA, Nº 1.

1.- INTRODUCCION.

1.1.- ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de trasvase de volumen edificable de la Parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) a las Parcelas R-2-C-2 (PARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, por encargo de la Compañía "Edificaciones Sociales de Burgos, S.A." (ESBUSA), representada por D. Jesús Arranz Acinas, como Administrador General de la misma, con domicilio Social en Burgos, Pl. de España, nº 1-1º.

1.2.- ARQUITECTOS.

Redactan este Estudio de Detalle D. Fernando Arroyo Iglesias y D. Pedro del Barrio Riaño, Arquitectos por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, colegiados en el C.G.A.M. con los números 2.177 y 2.236, respectivamente, y con ejercicio profesional en esta Delegación de Burgos y estudio en Avda. Gral. Sanjurjo, 38-11º.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se formula este estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) DE LA Unidad Urbana G-9 de Burgos.

2.- NORMATIVA VIGENTE A SEGUIR.

Para la confección del presente Estudio de Detalle se sigue lo especificado en los Artículos 14 y 35.1.C) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976 (B.O.E. núm.144, de 16 de junio de 1.976), así como lo señalado en el Capítulo Vº, artículo 65,66) y 140 del R.D. 2.159/1.976, de 23 de junio, sobre Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. n.º 221 y 222 de 15 y 16 de septiembre de 1.978).

3.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA.

3.1.- DATOS DE BASE.

En el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9 de Burgos se fijó un volumen residencial y, específicamente, parte de ese volumen se

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos

-2-

14 JUN 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

Se asignó a las Parcelas R-2-c y R-10-b una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación de esa Unidad Urbana. Posteriormente, y en base a la segregación de la parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE), según aprobación del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de 4 de octubre de 1.978 y 13 de diciembre de 1.978, se repartió el volumen otorgado a la parcela R-2-C entre las nuevas parcelas segregadas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) y R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE). Asimismo y a tenor del acuerdo adoptado por la comisión Municipal Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Burgos en su sesión celebrada el 25 de marzo de 1.981, se aprobó el Estudio de Parcelación y Anteproyecto de Conjunto de volúmenes de la Parcela R-10-b, subparcelas II y III del Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, presentado D. José Luis del Monte Orcajo en representación de los propietarios de la parcela R-10-b, subparcela II de la Unidad Urbana G-9, mediante el cual se le asignó parte del volumen otorgado a la parcela R-10-b a la parcela R-10-b (SUBPARCELA II).

Así pues, los volúmenes adjudicados a las diferentes parcelas objeto de este Estudio de Detalle son las siguientes:

<u>PARCELA</u>	<u>VOLUMEN ADJUDICADO.</u>
R-2-C-1(SUBPARCELA OESTE)	28.919,04 M/3
R-2-C-2(SUBPARCELA ESTE)	14.680,96 M/3
R-10-b (SUBPARCELA II)	34.531,00 M/3

Estos datos pueden comprobarse en los documentos ante-dichos, presentándose en el plano nº 1 de ESTADO ACTUAL (MITAD NORTE) y en el plano nº 2 de ESTADO ACTUAL (MITAD SUR) de este Estudio de Detalle, correspondientes, respectivamente, a los planos F-01 (mitad norte) y F-02 (mitad sur) del Proyecto de Reparcelación de la Unidad Urbana G-9.

### 3.2.- MOTIVACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por parte de la Sociedad de Viviendas Municipales (VIMUNSA) se está ejecutando una edificación de 96 viviendas, con bajos comerciales y sótano para garaje en la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, con licencia Municipal de Obras. Dicha parcela tiene un sobrante de volumen, que posteriormente se especificará en cálculo, el cual se ha deseado por su propiedad enajenar a otras parcelas para así poder rebajar los costos de las viviendas allí construibles, dado el carácter eminentemente social de esta promoción.

Una vez puesta en contacto esa propiedad con otras propiedades de esa Unidad G-9 se han interesado por los volúmenes sobrantes la Compañía "Edificaciones Sociales de Burgos, S.A." (ESBUSA) por las parcelas R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) -- sobre las que ha construido o está en construcción, respectivamente

Y copias de los planos y documentos  
albo aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos

14 JUL 1983  
EL SECRETARIO GENERAL

-3-

y la Cooperativa de Viviendas "San Lesmes Abad" de Burgos, para su parcela R-11-C sobre la que está construyendo. Para esta última propiedad, y por estos mismos técnicos, se ha redactado con fecha 5 de noviembre de 1.982 un Estudio de Detalle de Tránsito de Volumen edificable de las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) y R-9-C a su parcela R-11-C de esa Unidad G-9, con lo cual se disminuyen 1.104,82 M<sup>3</sup> a los 28.919,04 M<sup>3</sup> que tenía adjudicado la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), quedando, pues, 27.814,22 M<sup>3</sup> de los cuales se trasvasarán parte de volumen a la parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y parte a la R-10-b (SUBPARCELA II) quedando justo el resto para consumirse en la edificación de 96 viviendas, con bajos y sótanos para garaje que VIMUNSA está promoviendo en la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE).

El motivo de adquisición por la Compañía "Edificaciones Sociales de Burgos", S.A" (ESBUSA) de los volúmenes sobrantes que le restan a la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), y según nos ha comunicado esa compañía es el siguiente:

A.- RESPECTO A LA PARCELA R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE).

Por reajuste de la obra edificada sobre esta parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) existe un volumen de 28,00 M<sup>3</sup> en exceso de construcción sobre el volumen aprobado inicialmente por el Excmo Ayuntamiento de Burgos, según licencia de obras, con el trasvase de estos 28 M<sup>3</sup> de la parcela R-2-C-1 a la parcela R-2-C-2 quedará solventado por parte del Excmo. Ayuntamiento de Burgos el problema de incremento total de volumen edificado en esta última parcela, al conocerse expresamente las alegaciones interpuestas por ESBUSA en este sentido, siendo, pues, este uno de los motivos de presentación de este Estudio de Detalle.

B.- RESPECTO A LA PARCELA R-10-b (SUBPARCELA II)

Con el fin de poder ejecutar una zona baja de mayor fondo hacia el patio posterior que los primitivamente proyectados y para regularizar las ligeras variaciones de volumen que por ajuste de medidas se darán en la construcción que se está levantando sobre la parcela R-10-b (SUBPARCELA II) y siempre manteniendo el nº de viviendas aprobadas con Licencia Municipal de obras en ella.

Puede, pues, observarse que existen causas suficientes para establecer este Estudio de Detalle y que se concretan en los puntos siguientes:

A.- Porque existe voluntad expresa de todas las propiedades afectadas en ejercitar las compra-venta de los volúmenes precisos en la forma que se aclara en esta documentación, siendo estas acciones contractuales perfectamente válidas a los efectos legales.

Los planes y documentos han  
sido aprobados por el Excmo.  
Excmo. Ayuntamiento pleno de Burgos

-4-

14 III 1999  
EL SECRETARIO GENERAL,

B.- Porque, con este trasvase de volúmenes no se va a aumentar el índice de edificabilidad del Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9, tanto en sus términos generales, como en los particulares referidos a la parcela R-2-c-1 (SUBPARCELA OESTE).

C.- Porque el volumen trasvasado sólo va a utilizarse para poder realizar bajos comerciales y pequeños ajustes de volumen edificado en las parcelas R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II), y nunca para aumentar el nº de viviendas, por lo que no se pretende, ni se consigue con ello, mayor densidad viv/Ha ni Hab/Ha, en la Unidad Urbana G-9.

D.- Porque no se van a modificar con ello las determinaciones fijadas en ese Plan Parcial referente a los condicionamientos formales o de ordenanzas, ya que las edificaciones que se han construido o están en proceso de construcción en las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) cumplen estrictamente esas determinaciones, tal y como reconocen sus propietarios o representantes legales de la propiedad al final del presente Estudio de Detalle.

E.- Porque tampoco se varía con este transvase de volúmenes el aspecto externo de las edificaciones que se están ejecutando en las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II), incidiendo sólo en esta última en la parte del fondo de bajos hacia el patio de la parcela. Respecto a la R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) se varía notablemente su aspecto exterior incidiendo sólo en un reajuste de volúmenes de 28,00 M<sup>3</sup> tal y como se ha expresado en el apartado 3.3. A) de esta memoria.

#### 4.- CALCULO NUMERICO DEL VOLUMEN A TRASVASAR.

##### 4.1.- RESPECTO A LA PARCELA R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE).

Según los datos aportados por ESBUSA, propietaria de la edificación, que se enclava sobre esta parcela, y a tenor de los datos numéricos presentados por ESBUSA y obrantes en su expediente Municipal de construcción el exceso de volumen de esa edificación es de 28,00 M<sup>3</sup>.

Sirve pues este estudio de detalle, en parte para aportar la diferencia de volumen que falta para resolver este expediente promovido por ESBUSA sobre construcción de un edificio de 40 viviendas de Protección Oficial que ha construido la citada Sociedad en la parcela R-2-C-2, C./ 3/32 de la Unidad Urbana G-9 de Burgos.

##### 4.2.- RESPECTO A LA PARCELA R-10-b (SUBPARCELA II).

Se concretan en el siguiente Cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y VOLUMENES EDIFICABLES ENTRE EL PROYECTO Y EL REAL MEDIDO EN OBRAS DE LA CONSTRUCCION DE 119 VIVIENDAS CON BAJOS Y SOTANO EN LA PARCELA R-10-b (SUBPARCELA II) DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS.

DESIGNACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) PARA VOLUMEN.			VOLUMEN (M <sup>3</sup> )		
	PROYECTO	REAL	DIFERENCIA	PROYECTO	REAL	DIFERENCIA
PLANTA BAJA:						
A DEDUCIR:						
- PORTALES:	-243,17	-242,41	+ 0,76	617,08 M <sup>2</sup> . x 3,82 Mts = = 2.357,25 M <sup>3</sup>	730,91 M <sup>2</sup> . x 3,60 Mts = = 2.631,27 617,29 M <sup>2</sup> . x 3,86 Mts = 2.382,74 M <sup>3</sup> .	
- RAMPA Y ACCESO PEATONAL	-163,85	-162,68	+ 1,17			
SUMA :	617,08	1.348,20	+ 731,12	2.357,25	5.014,01	+ 2.656,76
VIVIENDAS:						
PLANTA 1ª	1.025,32	1.033,57		11.489,56 M <sup>2</sup> x2,80 Mts. = 32.170,77	11.558,11 M <sup>2</sup> x2,80 Mts = = 32.362,71	
PLANTA 2ª A 10ª	9.567,99	9.628,29				
PLANTA 11ª	896,25	896,25				
SUMA :	11.489,56	11.558,11	68,55	32.170,77	32.362,71	+ 191,94
TOTAL :	12.106,64	12.906,31	+799,67	34.528,02	37.376,72	2.848,70

Los presentes datos fueron elaborados por el Sr. J. J. ...  
 Excmo. A. ...  
 EL SECRETARIO GENERAL,

Luego el volumen a trasvasar a la parcela R-10-b (SUBPARCELA II) es de 2.848,70 M3

4.3.- RESPECTO A LA PARCELA R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE).

En esta parcela existe un volumen sobrante que se concreta en el siguiente cálculo, respecto al proyecto primitivo de 102 viviendas, bajos y sótano y al reformado de 96 viviendas, bajos y sótanos que se construye en esa parcela.

4.3.1.- VOLUMEN EN EXCESO.

1º.- Sobrante del proyecto primitivo.	2.872,77
2º.- Sobrante de la supresión de 6 viviendas en los bloques laterales con fachada a C./ Entrante Particular.	1.250,62
3º.- Sobrante por formación de tendedores en lugar de galerías.	
A.- En viviendas B. portales P-1 y P-6 (Plantas 1ª a 10ª) 2x1,30M2x2,80 Mtsx10	72,80
B.- En viviendas C.- Portales P-1 y P-6 (Plantas 2ª a 10ª) 2x2,08M2x2,80 Mtsx9	104,83
C.- En viviendas C. Portales P-1 y P-6 (Planta 1ª) 2x1,50M2x2,80Mtsx1	8,40
D.- En viviendas D. Portales P-1 y P-6 (planta 2ª a 10ª) 2x1,55M2x2,80Mtsx9	78,12
TOTAL .....	4.387,54 M3

4.3.2.- VOLUMEN AUMENTADO.

1º.- Volúmen por aumento de bloque de fondo de calle Entrante Particular por mayor medida Real respecto a las del Plan Parcial (2 plantas) 0,98Mtsx10Mtsx2,80Mtsx2	54,38
2º.- Volúmen aumentado por cubrición de bajos de parte de rampas de garages (a rampas) 5,70Mtsx3,50x2,90Mtsx2.	115,71

Los presentes planos y documentos han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento pleno de Burgos.

-7-

3º.- Volúmen aumentado con mayor vuelo en fachada principal (9 plantas)

2 x 3,50 Mts x 0,75 x 2,80 Mts x 9	132,30
2 x 2,65 Mts x 0,25 Mts x 2,80 Mts x 9	33,39
2 x 5,535 Mts x 0,25 Mts x 2,80 Mts x 9	69,74
SUMA.=.....	406,02 M3

4.3.3.- VOLUMEN SOBRANTE.

Sera la diferencia de las especificaciones en los apartados anteriores (4.3.1 y 4.3.2):

	VOLUMEN EN EXCESO	4.387,54
A deducir:	VOLUMEN AUMENTADO	-406,02
	TOTAL VOLUMEN SOBRANTE	3.981,52 M3

4.3.4.- REPARTO DE VOLUMEN SOBRANTE.

Este volúmen sobrante de 3.981,52 M3 se repartirá de la forma siguiente:

A.- Para la parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE)	28,00
B.- Para la parcela R-10-b (SUBPARCELA II)	2.848,70
C.- Para la parcela R-11-C	1.104,82
SUMA.....	3.981,52 M3

Respecto al reparto de volúmen sobrante se aclara que la parcela R-11-C recibirá un volumen de 1.104,82 M3, según acuerdo formal a que han llegado los representantes legales de sus propiedades, que son VIMUNSA y la Cooperativa de Viviendas "San Lesmes Abad" de Burgos, y lo harán legalmente a través de la aprobación, si procede, de otro Estudio de Detalle que han redactado con fecha 5 de noviembre de 1.982, estos mismos técnicos denominado: Estudio de Detalle de Trasvase de Volumen Edificable de las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) y R-9-C a la R-11-C de la Unidad Urbana G-9 de Burgos.

5.- NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS EN LAS PARCELAS AFECTADAS.

Según lo dicho en los apartados anteriores 4.1) a 4.3), y en base al cálculo volumétrico necesario para resolver entre ESBUSA y El Ayuntamiento de Burgos las diferencias volúmetricas de 28,00 M3 edificados de mas en la parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y para aportar el volúmen preciso para aumentar el fondo de bajos comerciales en la parcela R-10-b (SUBPARCELA II), se varían las determinaciones de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle de la forma siguiente:

PARCELA	DETERMINACIONES URBANISTICAS ACTUALES	DETERMINACIONES URBANISTICAS NUEVAS.
---------	---------------------------------------	--------------------------------------

Los presentes planos y documentos  
sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos  
Excmo. Ayuntamiento de Burgos

-8-

14 JUN 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

R-2-C-1  
(SUBPARCELA  
OESTE).

Volumen: 28.919,04 M3.  
Resto de determinaciones las  
fijadas en el Plan Parcial y  
Proyecto de Reparcelación de  
Unidad Urbana G-9, y especí-  
ficamente las de su Cédula -  
Urbanística y las derivadas  
de la licencia de obras otor-  
gada en esta parcela con a--  
probación de espacio público  
interior como calle Entrante  
Particular:

Volumen: 24.937,52 M3.

NOTA: El resto del volumen  
no consumido por trasvase a  
las parcelas R-2-C-2 (SUBPAR-  
CELA ESTE) y R-10-b (SUBPAR-  
CELA II) y sobrante hasta -  
1.104,82 M3. se trasvasará  
a la parcela R-11-C de la -  
Unidad Urbana G-9 según Es-  
tudio de Detalle redactado  
al efecto.

Resto de determinaciones idénticas a las actuales.

R-2-C-2  
(SUBPARCELA  
ESTE).

Volumen: 14.680,96  
Resto de determinaciones las  
fijadas en el Plan Parcial y  
Proyecto de Reparcelación de  
Unidad Urbana G-9 y especifi-  
camente las de su Cédula Ur-  
banística y las derivadas de  
la licencia de obras otorga-  
da en esta parcela con rasantes  
las existentes ejecuta--  
das.

Volumen: 14.708,96 M3.

Resto de determinaciones: -  
Idénticas a las actuales, -  
considerando no computable  
a los efectos de volumen la  
construcción bajo rasante -  
tal y como se especifica en  
la Norma Reguladora 5.3.1.3  
del Plan General de Ordena-  
ción Urbana Municipal de Bur-  
gos.

R-10-b

(SUBPARCELA II)

Volumen: 34.531,00 M3.  
Resto de determinaciones las  
fijadas en el Plan Parcial y  
Proyecto de Reparcelación de  
la Unidad urbana G-9 y espe-  
cíficamente las de su cédula  
Urbanística.

Volumen: 37.379,70 M3.

Resto de determinaciones: -  
Iguales a las actuales con  
alturas de plantas bajas bru-  
tas de 3,60 Mts. en zona --  
junto a Subparcela I y 3,86  
Mts. junto a Subparcela III  
de esa parcela R-10-b para  
regularizar suelo de bajos  
con rasantes, según construc-  
ción ejecutada, así como re-  
distribución de trasvase de  
volumen para ajuste volumé-  
trico en viviendas y para -  
los bajos comerciales, sin  
aumentar nº de viviendas.

Los presentes planos y documentos  
sido aprobados definitivamente por el  
Excmo. Ayuntamiento pleno de fecha

14 JUL. 1983

EL SECRETARIO GENERAL,

-9-

#### 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD.

Según lo marcado en el Artº 66.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y por formularse este Estudio de Detalle con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de las parcelas dichas, atendiendo asimismo a lo fijado en el Artº. 65.1.C) de ese Reglamento, se presenta estudio comparativo de edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9 de Burgos, y de las que se obtienen como nuevas en el presente Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido en el Artº. 65.3 de ese mismo Reglamento.

Así pues, por la propia consecuencia del travase de volúmenes se observa que:

- 1º.- No se reducen, en absoluto, las anchuras de los espacios destinados a viales, ni las superficies fijadas como espacios libres en el Plan Parcial de la Unidad Urbana G-9
- 2º.- No se origina aumento alguno de volumen en la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), sino disminución, por lo que consecuentemente se reducirá su edificabilidad e índices volumétricos y densidad viv/Ha y Hab/Ha.
- 3º.- En la parcela R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) se aumenta 23 M3 el volumen, pero sólo para conseguir un pequeño ajuste de volúmenes edificables en la construcción que sobre ella se enclava, suponiendo un 0,1907 % de exceso de volumen, sin que aumente su densidad viv/Ha y Hab/Ha al dejarse fijo el nº de viviendas construidas según proyecto primitivo.
- 4º.- En la parcela R-10-b (SUBPARCELA II) se aumenta el volumen en 2.848,70 M3 provenientes de la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) pero sólo sirve para reajustar los volúmenes a consumir por las 119 viviendas que sobre la misma se están construyendo y para aumentar el fondo de los bajos comerciales, permaneciendo inalterable la densidad viv/Ha y Hab/ha.
- 5º.- Las determinaciones fundamentales urbanísticas de esas parcelas quedan inalteradas respecto a las existentes, reduciéndose en resumidas cuentas 6 viviendas con este trasvase de volúmenes dentro de la edificación que se construyen en la parcela R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE), sirviendo sólo el volumen trasvasado para reajustar volúmenes de las viviendas y bajos realizados o en ejecución en las parcelas R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) y nunca para aumentar el nº de viviendas programadas en ellas.

Por lo tanto entendemos que comparativamente no se afectan las determinaciones urbanísticas de esa parcela de forma fundamental y que las edificabilidades en relación con el nº de viviendas primitivamente proyectadas disminuyen.

Los presentes planos y documentación han sido aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos el día 14 de Julio de 1982. EL SECRETARIO GENERAL.

-10-

7.- PLANOS QUE SE ADJUNTAN

Se adjuntan a la presente memoria como documentación práctica de este Estudio de Detalle los siguientes planos:

<u>PLANO</u>	<u>DENOMINACION</u>
1	ESTADO ACTUAL (MITAD NORTE)
2	ESTADO ACTUAL (MITAD SUR)
3	NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD NORTE)
4	NUEVAS DETERMINACIONES URBANISTICAS (MITAD SUR).

8.- ACEPTACION DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Los representantes legales de las propiedades de las parcelas R-2-C-1 (SUBPARCELA OESTE) (VIMUNSA) y R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II), actuando este último como autor del encargo aceptan en todas sus partes el presente Estudio de Detalle en todos sus extremos, como lo hacen constar con la firma y rúbrica que estampan al final de este documento.

Con los datos aportados y la documentación gráfica que se acompaña queda a juicio de los técnicos que suscriben definido el presente Estudio de Detalle.

Burgos 11 de noviembre de 1982

LOS ARQUITECTOS

Fdo. Fernando Arroyo Iglesias  
Pedro del Barrio Riaño.

POR LA PROPIEDAD DE LAS PARCELAS R-2-C-2 (SUBPARCELA ESTE) y R-10-b (SUBPARCELA II) DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS Y AUTORES DEL ENCARGO.

Fdo. D. Jesús Arranz Acinas  
Administrador General de Edificaciones Sociales de Burgos, S.A (ESBUSA).

POR LA PROPIEDAD DE LA PARCELA R-2-C-1 (SUBPARCELA ESTE) DE LA UNIDAD URBANA G-9 DE BURGOS, SOCIEDAD DE VIVIENDAS MUNICIPALES (VIMUNSA).

