

PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION EN LA FINCA
"LA CERCADA" EN BRIVIESCA.- BURGOS. PROPIEDAD DE -
DA CARMEN ALCCER MORENO



VISA
- 23
LOS SECTOS REGISTRADOS

DOCTOR ARQUITECTO
FERNANDO PUEYO.

I N D I C E

MEMORIA

1. Información previa
2. Programa de Polígono
3. Estudios preliminares (análisis de la información)
4. Teoría y estructura del Proyecto
5. Estudio económico y plan de etapas
6. Servicios
7. Cuadro resumen de características
8. Artículo 41 de la Ley del Suelo

ORDENANZAS REGULADORAS



do " la capital de La Bureba", y un cuadro sinóptico con el movimiento demográfico, advirtiéndose por el mismo que la población de Briviesca no ha tenido prácticamente aumento ni disminución en estos últimos 30 años y que el ligero decrecimiento experimentado en todo el partido judicial es prácticamente nulo.

Este plan parcial, es consecuencia y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del término Municipal de Briviesca, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos y su modificación aprobada por la misma en sesión de 28 de Abril de 1.971.

1.1.6. Servicios urbanos.

No existen servicios urbanos, en la finca "La Cercada" pero si se dispone de todos ellos en el inmediato pueblo de Briviesca.

1.1.7. Situación de la finca a ordenar

La finca "La Cercada" está situada entre las carreteras de Briviesca a Burgos, al sur de la carretera y ff.cc. de Madrid a Irún; la carretera a Briviesca y el Río Oca.

1.1.8. Accesos.

Los accesos provienen de la carretera de Briviesca a Burgos y la carretera a Briviesca que confluye con la primera en los accesos de la estación de ferrocarril. Los enlaces fundamentales a la finca urbanizada se harán a través de estas dos carreteras nacionales.

2. Programa del polígono

Datos básicos para la ejecución del Plan Parcial

2.1 Superficie del polígono: 4,78 Ha.

2.2 Número de parcelas.

75 parcelas para edificios de una o dos plantas, 13 parcelas para edificios como máximo de 5 plantas, 1 para zona verde y 1 para zona de reserva.

- 2.3. Costo del suelo sin urbanizar: 5 Ptas/m²
- 2.4. Coste estimativo de la urbanización: 130 Ptas/m²
- 2.5. Dotaciones urbanas previstas en el poligono:

- 2.5.1. Comercio

- 2.5.2. Dotaciones infantiles

- Jardines de recreo para la infancia

- 2.5.3. Dotación verde

- Paseos ajardinados

- Sendas de peatones

- Parques.

- 2.5.4. Dotaciones de servicio

- Viario

- Red de distribución de agua y de riego

- Red de saneamiento

- Depuración de aguas residuales

- Red de distribución de energía eléctrica

- Alumbrado en el viario

- 3. Estudios preliminares (análisis de la información)

- 3.1. Zonas óptimas de construcción

- Todo el suelo reúne las condiciones necesarias para construir

- Para facilitar los accesos, las vías se pliegan al terreno, aprovechándose al máximo la topografía natural.

- 3.2. Orientaciones

- Ninguno de los terrenos parcelados, está tan mal orientado o es tan abrupto que no permita ubicar el edificio al gusto del futuro usuario.

- 3.3. Cursos naturales del agua

- Como ya dijimos, en el planeamiento se pretnde mantener el terreno con su topografía actual. Consecuencia de ello es que los cursos naturales del agua de lluvia seguirán siendo los mismos.

4. Teoría y estructura del Proyecto

La teoría del Proyecto ha sido extraordinariamente conservadora en el sentido de mantener las características del terreno. Por lo tanto, toda la red viaria se pliega a la topografía, evitando así explanaciones innecesarias.

Las zonas de edificación con límite de cinco plantas se proyectan perimetrales, arropando una parcelación para edificios de una o dos plantas con una menor circulación de vehículos, pudiendo por tanto estar más alejadas de los puntos de acceso a las carreteras nacionales.

La finca "La Cercada", en principio, puede ser base de una ordenación de tipo medio, pero no parece posible el hacerlas de lujo, dada su distancia de Burgos y su ubicación en zona rural. Sería por lo tanto ingenuo, pensar en una zona verde pública cuidada por toda la urbanización, pudiéndose mantener una vegetación adaptada a la climatología de la zona que los gastos de entretenimiento signifiquen simplemente la limpieza y el cuidado de las plantaciones. La ordenación, por lo tanto, se plantea de una forma elemental que responde a una zonificación lógica. Por ello, se establecen arcones que son más funcionales, de más fácil conservación y permiten un fácil registro de las acometidas de servicios. La red viaria está constituida por una vía principal que enlaza con las actuales vías de acceso, todas ellas trazadas con un gran respeto de la topografía, para evitar los desmontes y taludes, que en las zonas de libre acceso se ha preferido mantenerlas como zonas de edificación abierta, en que los vehículos pudieran llegar al punto de más fácil acceso.

4.1. Zonificación

Se pueden distinguir las siguientes zonas:

4.1.1. Zona residencial

- 4.1.1.1. Zona de viviendas en edificios aislados de cinco plantas de altura como máximo
- 4.1.1.2. Zona de viviendas de una o dos plantas en edificios aislados o agrupados.

4.1.2. Red viaria

- 4.1.2.1. Calzadas de rodaduras
- 4.1.2.2. Sendas de peatones y arcenes
- 4.1.2.3. Franjas ajardinadas (que pertenecen a los verdes)

4.1.3. Zonas verdes

- 4.1.3.1. Jardines públicos:
Parques públicos y espacios ajardinados.

4.2. Estructura viaria:

En la estructura viaria se diferencian los siguientes tipos de vías:

4.2.1. Accesos

Función:

Existen dos accesos actuales que provienen de la -
carretera de Briviesca a Burgos, y la carretera de
Briviesca que discurre por la margen del Rio Oca.

Características técnicas:

Una calzada de 6 m. de ancho y arcen de 1 m.

El tramo es recto y de poca pendiente atravesando la
finca perpendicularmente.

4.2.2. Vías secundarias:

Función:

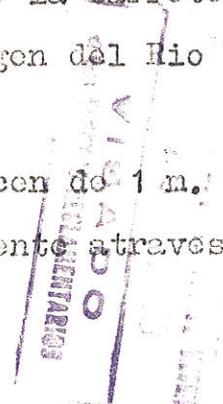
Son las que sirven para acceder a las parcelas y -
comunicarlas con la red principal

Características técnicas:

perfil sinétrico

Una calzada de 4 a 5 m. de ancho

Espacio para arcenes y jardinería de 1,00 a cada la-
do



Perfil asinétrico

Una calzada de 4 a 5 m. de ancho

Espacio para arcenes y jardinería de 1,00 a un lado, aparcamiento de 4 a 5 m. y arce de 1 m.

Los radios son los precisos para girar, no existiendo problemas de nivel ni curvas cerradas.

4.2.3.

Fondos de saco:

Función:

La misma que las vías secundarias

Características técnicas:

Las mismas que las secundarias pero muriendo en plazas de giro circulares.

4.2.4.

Sendas de peatones:

La red de peatones está constituida por los siguientes elementos:

4.2.4.1. Arcenes (contiguos a las calzadas de rodaduras) cuyas características hemos establecido anteriormente

4.2.4.2. Sendas en parques y jardines, cuyas características se determinan al realizar los Proyectos de jardinería.

4.2.5.

Todas las vías representadas en este Proyecto, -cualquieran que sean, tienen un carácter indicativo, al que se debe conceder un margen de elasticidad, puesto que su traza definitiva no quedará fijada hasta que se replanteen en el terreno. Es por ello que no se han minimizado las características geométricas en planta de la red secundaria.

5. Estudio económico y plan de etapas

Datos previos

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| 5.1. Superficie a urbanizar | 47.875,00 m2 |
| 5.2. Coste de la urbanización: | |
| Explanación y pavimentación . . . | 1.700.000,00 Pts |
| Distribucion de agua | 623.400,00 Pts |
| Saneamiento | 1.300.000,00 Pts |
| Alumbrado y electricidad | 2.383.050,00 Pts |
| Jardinería | 250.000,00 Pts |
| | <hr/> |
| TOTAL COSTE DE LA URBANIZACION | 6.256.000,00 Pts |
| | <hr/> <hr/> |

5.3. Coste del terreno

239.375,00 Ptas

5.4. Etapas de ejecución

Cinco etapas de una duración de cinco años cada una.

5.5. Precios unitarios

| | |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| 5.5.1. Costo del terreno | 5,00 Pts/m2 |
| 5.5.2. Coste de la Urbanización . . . | 130,00 Pts/m2 |
| 5.5.3. Coste total del suelo urbani zado | 135,00 Pts/m2 |

5.6. Hipótesis de cálculo

Se considera que cada año se consume 1/20 del dinero destinado a la urbanización de las obras. La Promotora es propietaria del terreno.

5.6.1. Plan de etapas

Las etapas de actuación se han establecido en unos plazos dilatados que permitan un prudente desarrollo adaptándose a la demanda del mercado. El orden alfabético de desarrollo que figura en el plano correspondiente, tiene un carácter meramente orientativo, pudiendo modificarse el orden de ejecución de las mismas por decisión de la Promotora en función de -

las necesidades del mercado.

6.1. Red de distribución de aguas

6.1.1. Sistema

El agua potable procede de la red general que abastece a Briviesca, haciéndose la conexión por la parte noroeste de la finca, a través de la carretera a Briviesca.

6.1.2. Descripción de la red

La red de agua será de tipo cerrado ó reticulado formando polígonos, de los cuales se derivarán ramales abiertos para alimentación de la parcela 1 y para los edificios de cinco plantas.

6.1.3. Dotaciones

Se prevé una dotación de 250 litros por habitante y día.

Tomando como base una población de 1.746 habitantes, es necesario en época de máximo consumo una dotación de 436,5 m³/día con un caudal (en 10 horas) total del polígono de 12,125 litros/segundo.

6.1.4. Acometidas

Se distinguen dos tipos de acometidas: 1º Sencillas, cuando corresponden a parcelas con fachada a la misma acera en que está emplazada la tubería general. 2º Dobles, cuando se trate de abastecer parcelas situadas en la acera opuesta a aquélla en que está situada la tubería general.

6.2. Red de saneamiento

6.2.1. Criterio general

Las aguas pluviales discurrirán por sus cauces naturales.

Las aguas negras serán recogidas mediante una red de saneamiento que las conducirá a una estación depuradora, situada en la parte noreste de la finca, junto al

Rio Oca.

6.2.2. Secciones.

A efectos de redacción de este Plan Parcial se ha estimado que dado que no existen grandes longitudes de alcantarilla y las pendientes por cauces naturales son lo suficientemente amplias. Se considera que la red tendrá en su mayor parte una sección tubular de 250 a 300 mm ϕ . siendo este diametro el minimo establecido.

En circunstancias en que las pendientes sean pequeñas y en las entregas a la estación depuradora, a efectos presupuestarios se estima que las secciones serán de 300 a 400 mm ϕ .

Se prevén pozos de registro cada 20/30 m. Excepcionalmente se reducirá esta distancia cuando a ello obligue la existencia de quiebras, cambios de rasante y acometidas de fincas.

6.3. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

6.3.1. Características:

Consumos previsibles:

Tanto para las viviendas de edificios aislados de máximo de cinco plantas, como para los edificios de una ó dos plantas se prevé un consumo de 300/350 Kva. considerándose suficientemente amplio para poder instalar calor negro en las viviendas.

No se estiman en este estudio las "necesidades especiales" tales como estación depuradora, bombeo de agua, etc pues los transformadores serán de mayor potencia (500 kva) que la que se necesita en las zonas que tienen que abastecer.

6.3.2. Red de alta tensión.

Aerea con cable que debe enlazar los centros de transformación.

La conexión de esta red interior a los sistemas eléctricos exteriores, se haría de acuerdo con la Empresa Distribuidora.

6.3.3. Red de baja tensión

Aerea.

Distribución a 380/220 V.

6.3.4. Centros de transformación

Los centros de transformación serán de tipo cerrado sobre superficie con capacidad para uno ó dos transformadores, según indique la Compañía distribuidora.

Se prevé la instalación de tres centros de transformadores, cuya distribución interior se hará según las normas de la Empresa distribuidora.

6.3.5. Alumbrado público

Iluminación media: 12 LX

Disposición: lateral a un solo lado de los cables

Altura del punto de luz: 7 m.

Potencia luminosa: 250 w

Luminaria: Abierta para lampara de 250 W vapor mercurio

Se prevé alumbrado reducido y control centralizado.

7. Cuadro de características:

Superficie total del polígono.....47.875,00 m2.

Verde público.....16.604,00

Verde privado.....10.260,00

Viaria..... 8.600,00

Reserva Urbana..... 1.128,00

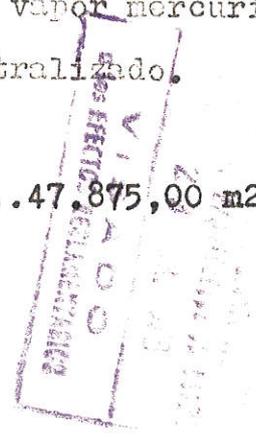
Residencial.....11.283,00

Total.....47.875,00 m2.
=====

Superficie total del polígono a efectos de cubicación:

(incluyendo semi-ejes de calles):

Superficie del polígono.....47.875,00 m2.



C^a. de Briviesca a Burgos: (ancho acalle, 9,00 m.):

4,5 m. x 300 m. =.....1.350,00 m2.

C^a. a Briviesca: (ancho calle, 8,00 m.):

4,0 m. x 385 m. =.....1.540,00 m2.

Total Superficie a efectos de

Cubicación.....50.765,00 m2.
=====

Superficie ocupada por la edificación:

Tipo A11.....315 m2.

Tipo A-2: 414 x 12..... 4.968 m2.

Tipo B: 80 m. x 75..... 6.000 m2.

Total Superficie ocupada
por la edificación..... 11.283 m2.
=====

Metros cuadrados máximos resi-
denciales edificables:

TiponA-1: 315 x 5 =.....1.575 m2.

Tipo A-2: 4.968 x 5 =.....24.840 m2.

Tipo B: 6.000 x 2 =.....12.000 m2.

Total metros cuadrados máximos
residenciales edificables.....38.415 m2.
=====

Volumen máximo de edificación
proyectada:

Edificios 5 plantas máximo:
(Altura útil de pisos, 2,80 m. y
forjado de piso 0,20 m:
2,80 x 5 + 0,20 x 4 = 14,80 m.)

Tipo A-1: 315,00 x 14,80 = 4.662 ,00 m3.

Tipo A-2: 4.968 x 14,80 = 73.526,40 m3.

Edificios 2 plantas máximo:
(Altura útil de piso, 3,00 m.,
forjado de piso, 0,20, zócalo,
0,65: 3 x 2 + 0,20 + 0,65 = 6,85 m)

Tipo B: 6.000 x 6,85 = 41.100,00 m3.



Total Volumen máximo edificado.....119.288,40 m3.

Edificabilidad: 119.288,40 : 50.765,00 = 2,3498 = 2,35 (aprox.)

Edificabilidad media de la zona, según el

Plan General de Ordenación de Briviesca: 2,50 m3. /m2.

8. ARTICULO 41 DE LA LEY DEL SUELO:

En cumplimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo, se consig-
nan lo s siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad ó conveniencia de la Urbanización: Se desprende de la lectura de los epígrafes antecedentes.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados:

Exclusivamente, la Propietaria-Promotora, Dña. Ma. del Carmen Alcocer Moreno, con domicilio en Madrid, calle de Romero Girón nº. 4.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas:

Se ejecutarán las obras por contrata y su ejecución se hará en 5 etapas, como se desprende de la Memoria, pudiendo variarse el orden de ejecución de las mismas por decisión de la Promotora, en función de las necesidades del mercado.

En cuanto a conservación:

a) Las zonas privativas serán por cuenta de cada co-propietario

b) Las zonas comunes se conservarán a cargo de la Comunidad de Propietarios que al efecto se constituya.

c) Los elementos que, de acuerdo con las exigencias legales se cedan gratuitamente al Ayuntamiento, serán mantenidas por éste.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento:

La Promotora declara no necesitar del Ayuntamiento ninguna ayuda y se compromete a:

- 1.- Ejecutar íntegramente y a su costa las obras de urbanización y conservación;
 - 2.- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Briviesca los viales, zonas verdes de uso público, red de saneamiento y de distribución de aguas, así como el alumbrado público.
 - 3.- La conservación de viales, zonas de uso público e instalaciones cedidas, así como la recogida de basuras, será por cuenta del Ayuntamiento, sin perjuicio de los arbitrios y contribuciones que éste establezca con arreglo a la Ley.
 - 4.- Las obligaciones derivadas de este compromiso, serán transmitidas por subrogación a los futuros propietarios de viviendas y locales comerciales.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos:
Con respecto al Ayuntamiento, se prestarán todas las ayudas económicas y morales que aquél pida, de acuerdo con la Ley.
- f) Medios económicos de toda índole:
Los medios económicos de los Promotores, con sus aportaciones de capital.

Madrid, 5 de Abril de 1.973

CONFORME:

El Arquitecto

Por la Propiedad



Fdo.: M^{te} Carmen Alcocer

Fdo.: Fernando Pueyo

