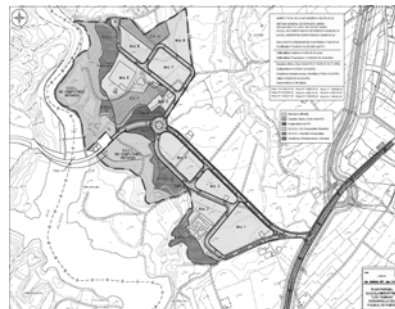




Universidad
Politécnica
de Cartagena



EXAMEN EXTRAORDINARIO JUNIO 2013

URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

I^{ER} CURSO DEL MASTER DE INGENIERIA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

PARTE I _ TEORIA

NOMBRE:.....
APELLIDOS:
DNI:

EXAMEN FINAL
URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
I^{ER} CURSO DEL MASTER DE INGENIERIA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

PARTE I – TEORIA (60MIN)

Desarrolla brevemente en el espacio establecido las siguientes preguntas o cuestiones cortas (4 puntos)

1- Señala las principales diferencias entre el modelo de ciudad-jardín europeo y americano. (0,5 puntos)

2- Explica las principales características de la primera Ley del Suelo que se redactó en España (*0,5 puntos*)

3- Tenemos un sector de 100.000 m² sin sistemas generales destinado a uso básico industrial compatible con uso terciario de oficinas donde se quiere ubicar un polígono industrial. El aprovechamiento de referencia industrial es del 0,55 m²t/m²s y terciario de 0,25 m²t/m²s siendo la densidad máxima de 75 viv/ha. La edificabilidad neta y el coeficiente de ocupación de las parcelas son 1,2 m²t/m²s y 60 % respectivamente, y los estándares urbanísticos obligan a incluir un 10% de zonas verdes, y 6% de equipamientos, siendo 24% un valor razonable para el conjunto de la estructura viaria. ¿Se puede agotar la edificabilidad del sector? En caso negativo, ¿que edificabilidad podemos alcanzar como máximo? (1 punto)

4- Explica en que consiste la llamada Operación Chamartín y los problemas y controversias surgidos para su puesta en marcha. (0,5 puntos)

5- Describe cuales deben ser las determinaciones del Plan General de un municipio para cada categoría de suelo. (1 punto)

6- Describe como varía la aplicación de las distintas servidumbres y afecciones de las leyes de costas, de aguas, de carreteras y de ferrocarriles en función del régimen urbanístico que implica la clasificación del suelo. (0,5 puntos)



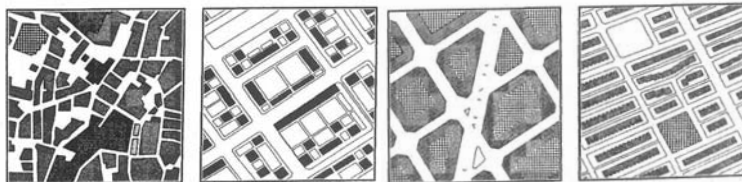
Universidad
Politécnica
de Cartagena



EXAMEN EXTRAORDINARIO JUNIO 2013

URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

I^{ER} CURSO DEL MASTER DE INGENIERIA DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS



PARTE II _ MODIFICACION DE PLAN PARCIAL

NOMBRE:.....

APELLIDOS:

DNI:

EXAMEN FINAL
URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
I^{ER} CURSO DEL MASTER DE INGENIERIA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

PARTE II _ MODIFICACION DE PLAN PARCIAL (3H)

Enunciado (6 puntos)

Un conocido empresario del mundo del futbol plantea un proyecto a un ayuntamiento consistente en un gran parque de atracciones combinado con una potente oferta hotelera de convenciones, casino y turismo de negocios. De cara a agilizar la tramitación del proyecto y adquirir un suelo con carácter urbanizable a buen precio, el promotor propone ubicarlo sobre unos terrenos inicialmente destinados a una urbanización tipo *resort* con golf cuya empresa promotora necesita venderlos al estar en concurso de acreedores.

Los citados terrenos están ubicados sobre un suelo clasificado por el plan general como urbanizable de uso residencial y cuentan con un plan parcial ya aprobado cuya ordenación se incluye en la documentación adjunta. El plan parcial del *resort* sabemos que posee una edificabilidad neta de $0,16 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$ y que estaba ubicado en un sector denominado UA1.

La nueva propuesta presentada por el promotor consiste en la realización de un nuevo plan parcial que modifique al anterior. Este plan configuraría un nuevo sector que absorbe el 61% de la superficie del UA1 y abarca otro sector UA2 anexo con un suelo clasificado por el Plan General como urbanizable no sectorizado con una superficie de 1.151.841,37 m² y un aprovechamiento de referencia de $0,15 \text{ m}^2_t/\text{m}^2_s$ sin otros usos compatibles al margen del residencial.

Los sectores se encuentran ubicados cerca de una importante infraestructura de comunicación, la autovía regional RM-2, con 2 carriles por sentido y medianas de 7 metros y arcenes de 1,5 metros, que habrá que alterar creando los enlaces necesarios al sector a modo de sistema general vinculado no computable.

En el antiguo sector UA1 se quieren ubicar los espacios correspondientes al parque de atracciones y en el nuevo UA2 el llamado *Life Style Center* con sus hoteles y Palacios de Convenciones. De cara a no plantear el nuevo Plan Parcial como una modificación estructurante del Plan General vigente se tramita el refundido de ambos sectores como dos unidades de actuación de un nuevo plan especial. En dicho plan especial además el cambio uso de residencial a terciario turístico y recreativo se prima con un 40% más de aprovechamiento para compensar la baja edificabilidad equivalente.

Las líneas maestras del proyecto que se os ha encargado se os ha encargado son las siguientes en palabras de vuestro cliente:

- La unidad de actuación UA1 deberá albergar el parque de atracciones. Los diseñadores de la franquicia americana que vende la licencia indican que las atracciones requieren al menos 300.000 m² de superficie para su implantación bajo el amparo de dicha multinacional. También han de preverse dos hoteles ubicados en dos lugares estratégicos distintos del parque, de manera que los visitantes puedan alojarse en ellos sin salir del parque. De igual manera deberán ubicarse en esta unidad los espacios destinados a aparcamientos, de manera que el trayecto de llegada y acceso al parque resulte corto y sencillo.

- En palabras del promotor del proyecto, los estudios de viabilidad prevén alrededor 4,5 millones de visitantes al año. En base a este dato plantea las hipótesis necesarias para establecer las necesidades de aparcamiento, y realiza con suficiente detalle el diseño que estimes oportuno de cara a asegurarlas.

- La unidad de actuación UA2 contará con el conjunto *Life Style Center* consistente en varias manzanas. Una manzana agrupará un gran centro comercial con los espacios de ocio y restauración, torres de oficinas y un auditorio. Otra manzana deberá recoger un importante espacio de convenciones junto a varias parcelas destinadas a hoteles temáticos. De igual manera se deberá plantear de manera segregada manzanas individuales destinadas para la cesión al ayuntamiento, los terrenos de un 8% de la UA2 que no han sido adquiridos por el promotor a sus propietarios y un espacio destinado a una 3ª fase de desarrollo a futuro por valor de un 10% de la unidad para cuando se consolide el negocio.

Otros datos de interés:

- Presencia de un oleoducto y un gaseoducto que atraviesan longitudinalmente los sectores
- Presencia al norte del Parque Regional de la Sierra de El Valle y Carrascoy (LIC y ZEPA con pico en 1065 m.)
- Preexistencias en el terreno
-

Documentación adjunta:

- Plano de situación y ortofoto (escala 1:10.000)
- Plan de ordenación con sector del plan refundido y reservas de suelo para sistemas generales de infraestructuras de comunicación (Escala gráfica)
- Plano catastral y topográfico (Escala 1:10.000)
- Plan parcial ya aprobado "Sierra de Alhama Golf Resort" (escala 1:3.000)

- Se pide:
 - 1) Realiza un diagnóstico territorial, analizando el entorno presentado y exponiendo las limitaciones y los condicionantes territoriales del lugar. Explicar las características urbanísticas a cumplir en materia de edificabilidad, dotaciones, usos y aparcamientos justificando la racionalidad y la idoneidad de los valores empleados.(1,5 puntos)
 - 2) Realiza una propuesta de ordenación en detalle del plan que cumpla las premisas planteadas en el enunciado. Dicha ordenación deberá de ser coherente con el diagnóstico realizado en el apartado anterior partiendo de la necesidad de agotar el máximo de techo edificable que permita la modificación del Plan General. (2,5 puntos)
 - 3) Plantea en detalle un elemento de cada una de las distintas tipologías edificatorias y sistemas viarios propuestos en la ordenación anterior realizando una reflexión crítica sobre la dotación necesaria en materia de infraestructuras y sistemas generales para un proyecto de esta naturaleza. (1 punto)
 - 4) Calcula por el método MSV el coste de repercusión de la urbanización del sector por metro cuadrado de suelo y por metro cuadrado de techo edificable. (1 punto)
 - 5) Realiza una reflexión general sobre el procedimiento empleado de tramitación del proyecto justificando todas las consideraciones desde una perspectiva técnica. (1 punto extra)

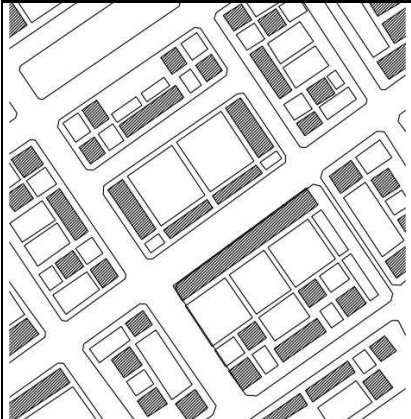
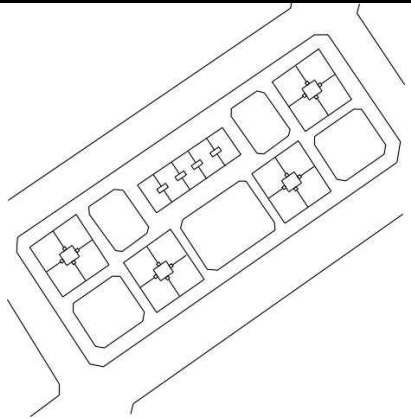
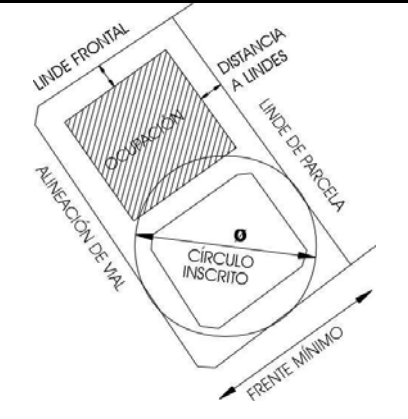
Nota: La funcionalidad y adecuación infraestructural de las propuestas será puntuada como un valor añadido.

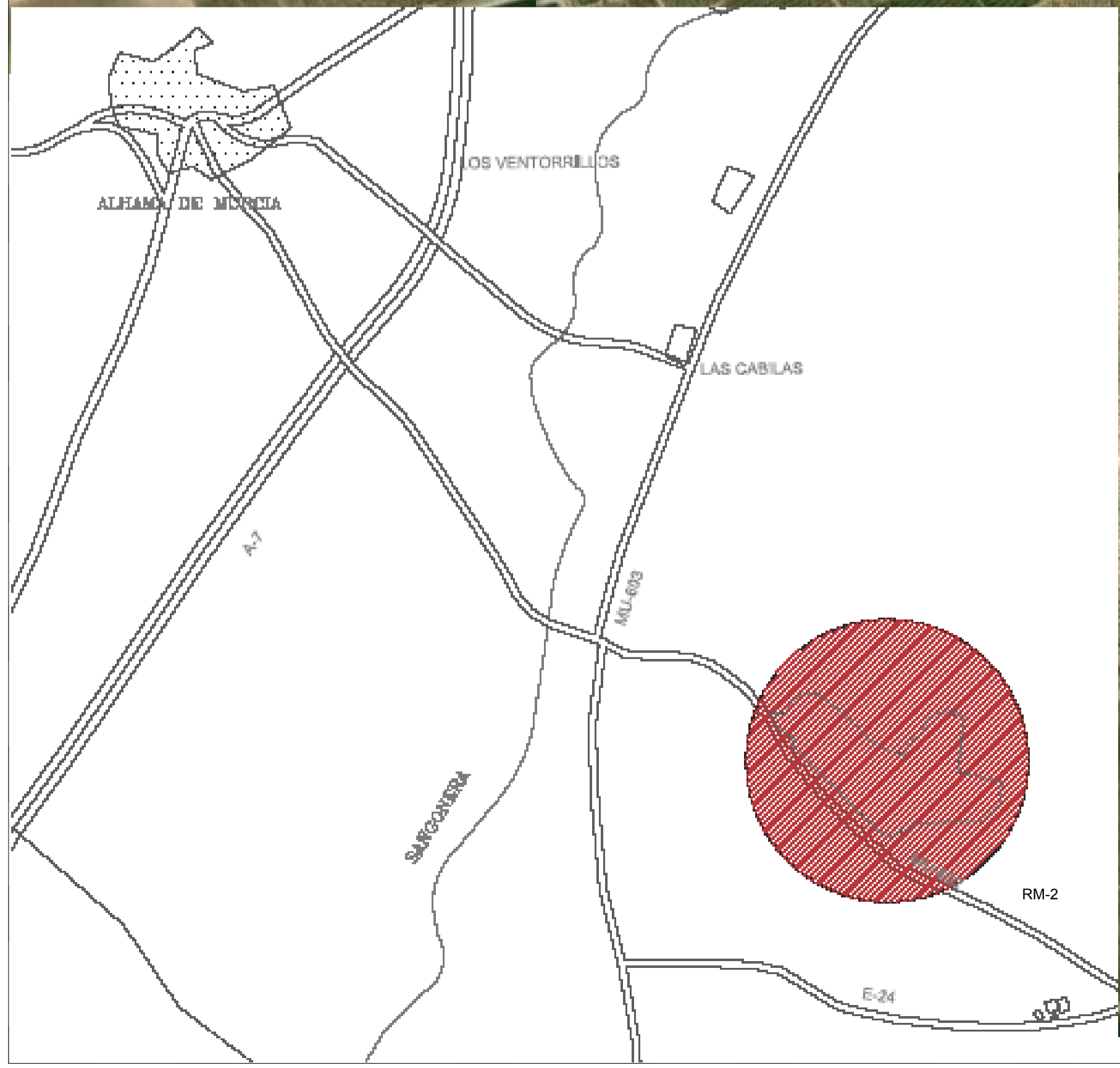
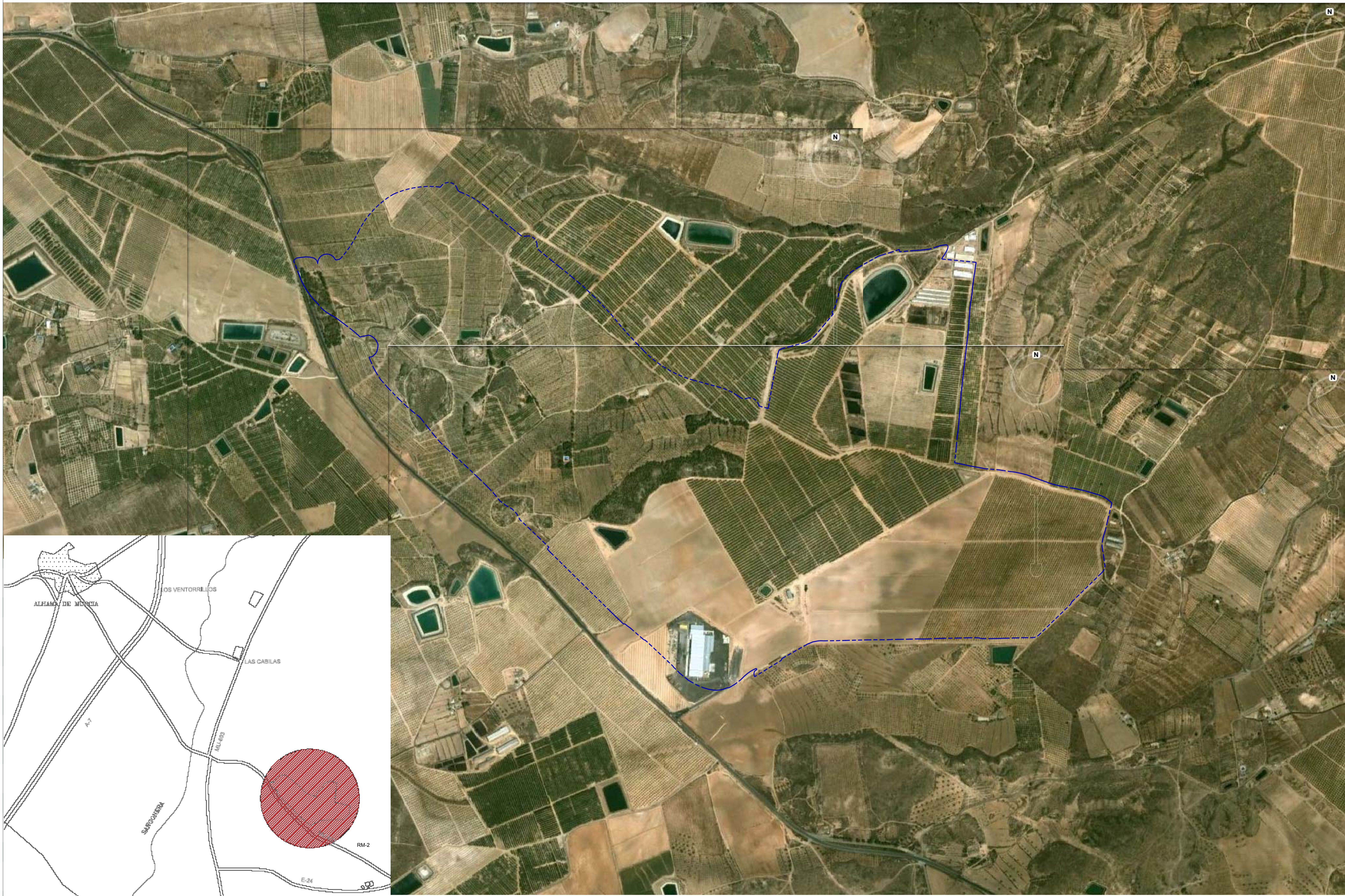
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

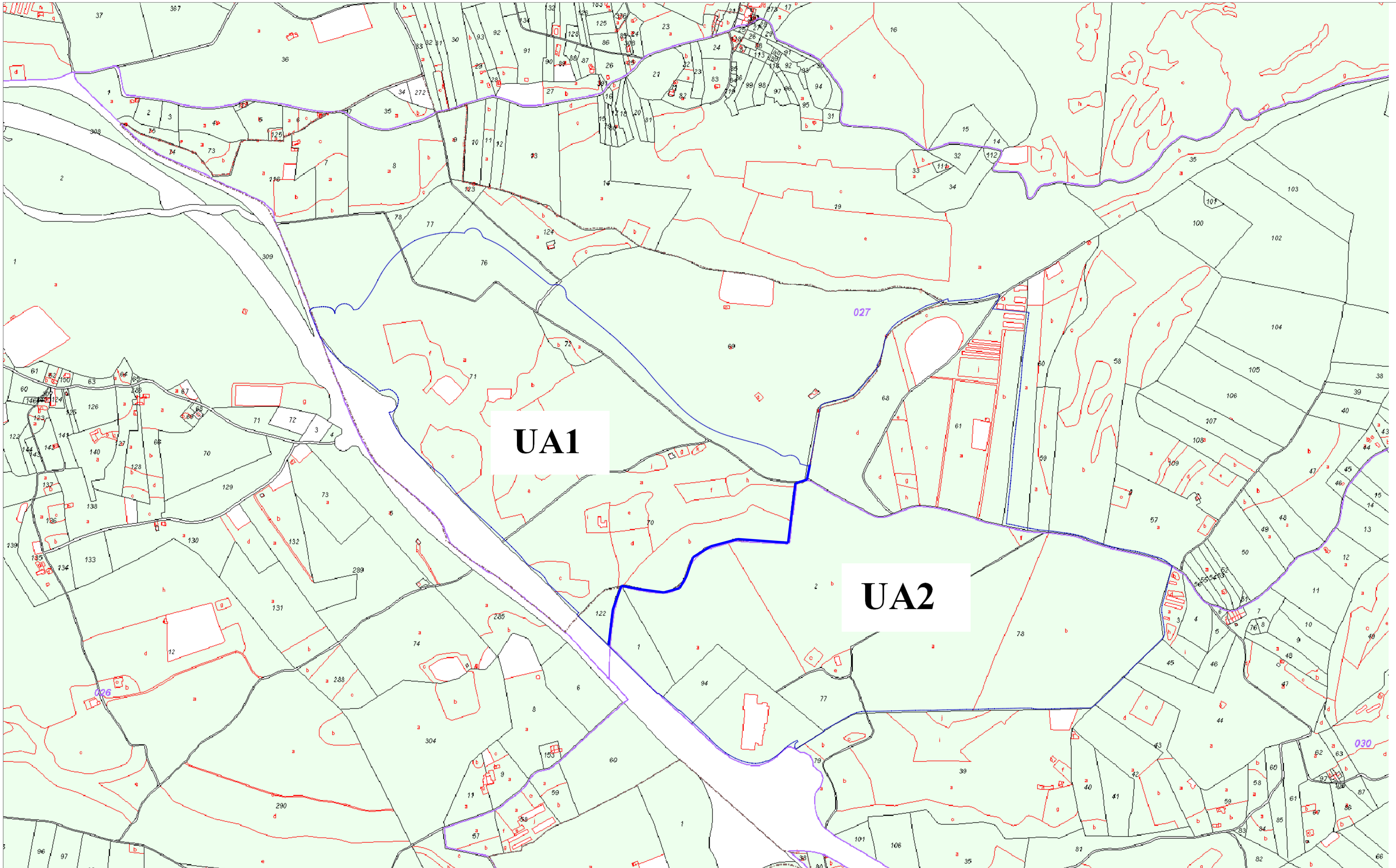
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario múltiple de uso hotelero y turístico	Comercial en todas las formas en sistemas de planta baja agrupada Oficinas de uso terciario	resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	4000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	50 m.
Frete mínimo de parcela	150 m.	Distancia mínima al resto de lindes	1/7H
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	1/4H
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	Sin límite
Coefficiente de ocupación	Sin limitación	Altura máxima reguladora	No
Densidad		Áticos	SI
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados	SI

OTRAS CONDICIONES
El centro comercial deberá estar dotado de al menos de una previsión de superficie de 4m ² /visitante y una dotación de aparcamientos 1 plaza por cada 100 m ² construidos de centro comercial.
Los edificios de uso hotelero dispondrán de parcela mínima de 10.000 m ²
El Casino dispondrá de parcela mínima de 30.000 m ²
Se prevé un gran hotel de convenciones con al menos 80.000 m ² de parcela.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		





UA1

UA2

027

030

37 367

2

1

61 62 150 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

