



Universidad
Politécnica
de Cartagena



EXAMEN ORDINARIO JULIO 2014

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 (5 puntos)

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

2- Explica las principales diferencias entre la primera Ley del Suelo que se redactó en España y su primera modificación (*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? (0,5 puntos)

4- Describe el régimen de edificación en las distintas clases de suelo urbano según la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (0,75 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 (sólo en función de este criterio).

(0,75 puntos)

7- Realiza un sencillo esquema de funcionamiento del proceso sancionador en una infracción urbanística. (1 punto)



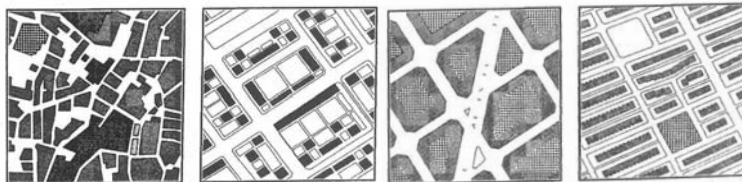
Universidad
Politécnica
de Cartagena



EXAMEN EXTRAORDINARIO JUNIO 2014

URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO

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



PARTE II _ 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 _ PLAN PARCIAL (3H)

Enunciado (5 puntos)

“En un lugar al que distintas civilizaciones desde hace miles de años han atribuido un magnetismo mágico, nace en la Región de Murcia Novo Carthago, que constituirá uno de los de los más exclusivos resorts de golf y mar de toda la costa española.

Sobre una superficie de 4.355.351 m² y con un diseño que garantiza la integración en el medio ambiente, el mantenimiento del entorno y el disfrute personal, Novo Carthago está diseñado para conjugar sol, mar, ocio y golf en una zona exclusiva de seguridad y tranquilidad, concentrando todos los componentes para convertirse en el resort más espectacular de la costa mediterránea con:

- 27 hoyos de golf
- Áreas residenciales exclusivas y dotadas de la máxima privacidad
- Zonas hoteleras de categoría lujo
- Desarrollos comerciales peatonales. “

El plan parcial correspondiente a este macroproyecto se va a ejecutar en ocho fases, correspondientes a ocho unidades de actuación del plan de uso terciario y residencial. Las dos primeras unidades de actuación (E1-Ac1-Area3 y E1-Ac1-Area2 respectivamente), que el departamento de marketing señala como banderín de enganche para atraer los primeros compradores y turistas internacionales, son las siguientes:

1) La fase 1, denominada “La Isla”, está destinada a un cliente muy exclusivo. Se trata de un entorno rodeado por canales de agua, con un alto nivel de infraestructuras y servicios. El departamento de marketing de la promotora ha determinado que en este primer producto únicamente han de preverse parcelas destinadas a viviendas unifamiliares de alto standing con campo de golf. Los condicionantes técnicos de la fase 1 se pueden ver en la ficha de planeamiento 1.

2) La fase 2, llamada “*mediterranean city*”, está destinada un cliente medio-alto. El departamento de marketing indica que han de situarse en esta unidad de actuación al menos 5 hoteles y 2 grandes centros comerciales, que han de suponer como mucho un 40% de su edificabilidad. El resto ha de distribuirse a partes iguales en tejido residencial de segunda residencia como viviendas adosadas y apartamentos, siguiendo lo establecido en las fichas de planeamiento 2 y 3.

Otros datos de interés sobre el sector objeto del plan parcial:

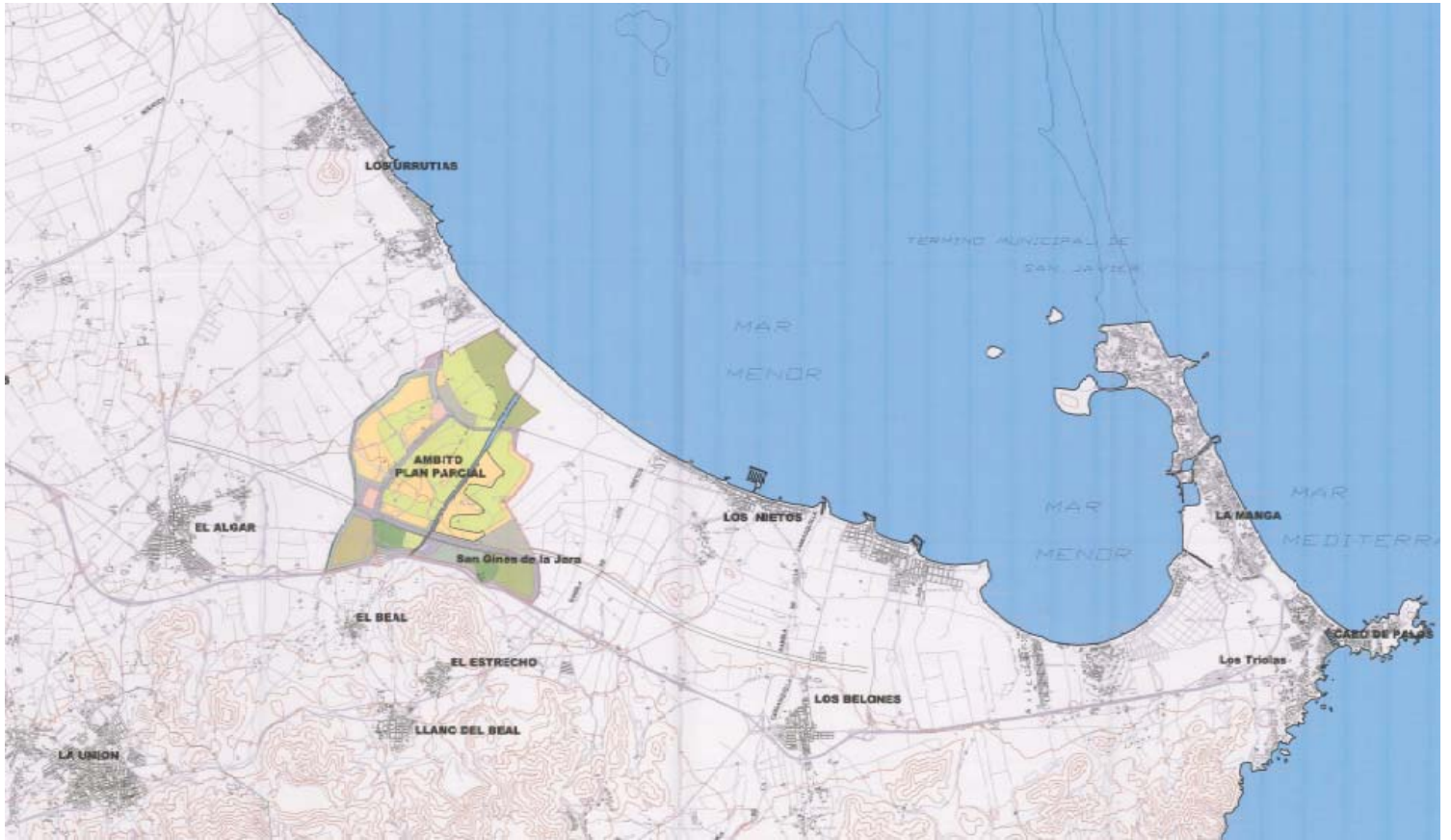
- El sector cuenta con un sistema general computable vinculado correspondiente a la urbanización de distintos terrenos que incluye el arreglo del monasterio de San Ginés de la Jara, todo ello con una superficie de 1.318.374 m² (esta superficie no está incluida en los 4.355.351 m²).
- Se sabe que el aprovechamiento resultante del sector es 0,197 m²_t/m²_s.
- Se sabe que el sector posee en su conjunto una edificabilidad neta de 0,525 m²_t/m²_s.
- En materia de zonas verdes, el proyecto de plan parcial prevé que cada unidad de actuación aporte la parte proporcional de zonas verdes correspondiente a su proporción de edificabilidad respecto al conjunto del proyecto. En cuanto a equipamientos, se abordará de igual manera, teniendo en cuenta que en la fase 1 no se prevé ningún equipamiento, por lo que la fase 2 deberá de aportar la parte proporcional correspondiente a ambas.
- Las servidumbres se adaptarán a la normativa correspondiente. En materia de carreteras se pueden entender todas las carreteras como carreteras nacionales convencionales.

Documentación adjunta:

- Plano de situación y visión aérea del proyecto (sin escala)
- Plano de zonificación del Plan Parcial del sector "Novo Cartagho" (sin escala)
- Plano de ordenación pormenorizada de las unidades de actuación E1(Ac1)-Area2 y E1(Ac1)-Area3 (escala gráfica)
- Fichas de planeamiento de las unidades de actuación E1(Ac1)-Area2 y E1(Ac1)-Area3

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 deduciendo las variables no explicitadas en el enunciado y justificando la racionalidad y la idoneidad de los valores empleados.(1 punto)
- 2) Realiza una propuesta de ordenación en detalle de las dos primeras fases del plan parcial (unidades de actuación 1 y 2). 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 el 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. (0,75 puntos)
- 4) Calcula por el método MSV el coste de repercusión de la urbanización de las dos unidades de actuación del apartado 2, por metro cuadrado de suelo y por metro cuadrado de techo edificable. (0,75 puntos)

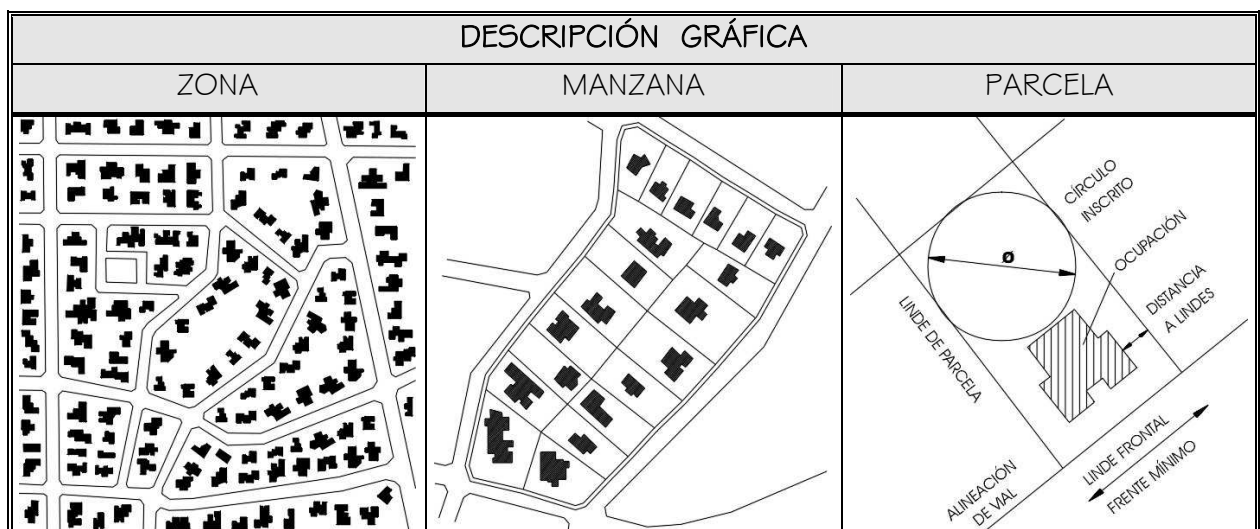


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Fase I		CÓDIGO: E1(Ac1)-Area3
MUNICIPIO: CARTAGENA		PLAN: NOVO CARTHAGO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial		Resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de linderos	3 m
Círculo inscrito mínimo	Ø 15 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0.5 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	III
Coefficiente de ocupación	25%	Altura máxima reguladora	10 m
		Altura máxima total	10.5 m
		Semisótanos	No
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES
Zonas verdes y espacios libres:

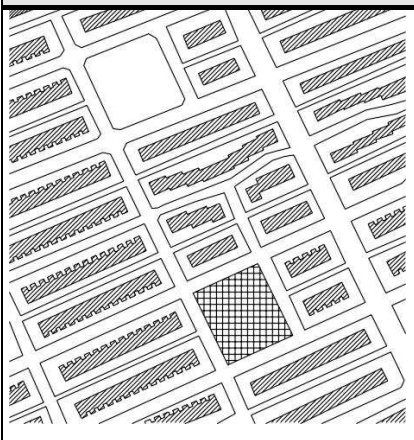
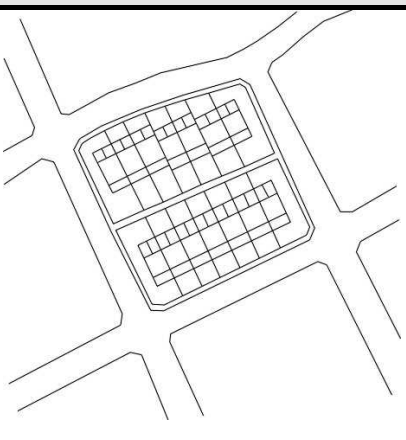
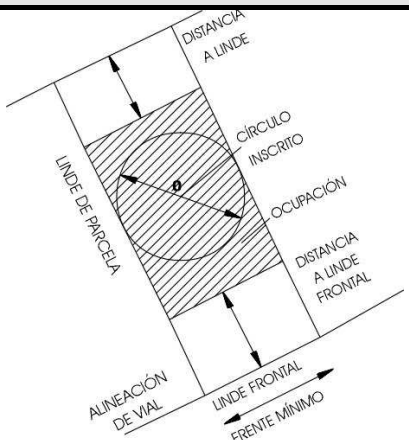


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Fase II - adosados		CÓDIGO: E1(Ac1)-Area2
MUNICIPIO: CARTAGENA		PLAN: NOVO CARTHAGO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial		Resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	150 m ²	Distancia mínima al linde frontal	6 m
Frete mínimo de parcela	7 m	Distancia mínima al linde trasero	4 m
Círculo inscrito mínimo	Ø 7 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1.4 m ² /m ²	Número máximo de plantas	III
Coefficiente de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	10 m
		Altura máxima total	13.5 m
		Semisótanos	No
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	no

OTRAS CONDICIONES
Zonas verdes y espacios libres:

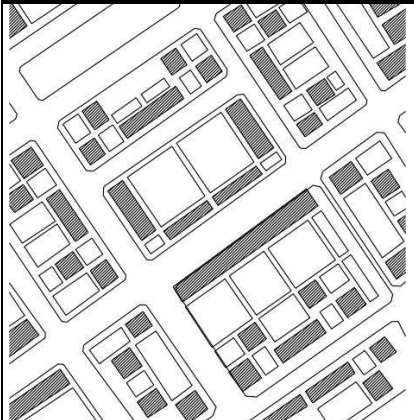
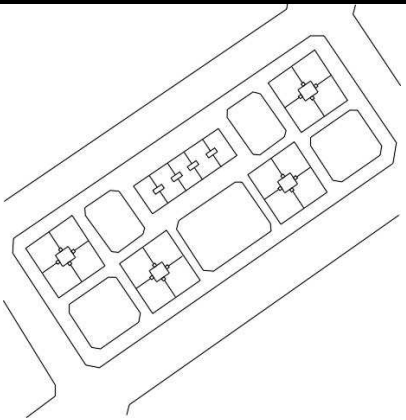
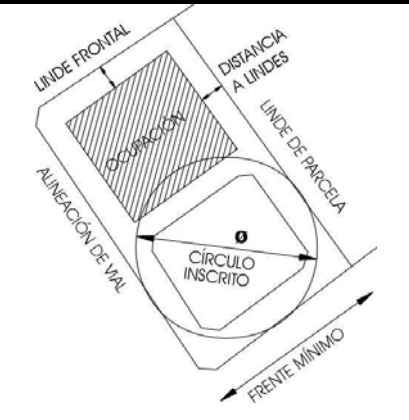
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Fase II - edificios		CÓDIGO: E I (Ac I)-Area3
MUNICIPIO: CARTAGENA		PLAN: NOVO CARTHAGO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial turístico en bloque exento	Comercial en todas las formas en sistemas de planta baja agrupada	resto
	Terciano múltiple de uso hotelero y turístico	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1200m ²	Distancia mínima al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	¼ H
Círculo inscrito mínimo	Ø 20 m	Separación mínima entre edificaciones	½ H
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	3 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	V
Coefficiente de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	16 m
		Áticos	No
		Cuerpos volados	Sí
		Sótanos	Sí

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.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



SUELO NO LUCRATIVO

SISTEMAS GENERALES

SG-EL-PN	SG-RCH
SG-RV1	SG-RVP
SG-EG1	SG-RV1 CTRA- F-34
SG-ECS "San Ginés"	

SISTEMAS LOCALES

SL-ELPP
SL-RV2
SL-RPK
SL-EG2
SL-ELP2

SUELO LUCRATIVO

E1(Ac1)

LEYENDA

	Entorno BIC
	Zona Protección Ley 9/1990

PLAN PARCIAL "NOVA"
CARTAGENA REFUNDIDO A
PLANO DE ORDENACION

