

**CURSO PRÁCTICO DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN****SESIÓN 1****PROFESOR: Carlos Ródenas Pastor. Arquitecto.****Fecha: Abril 2026.**

## Contenido

<b>0</b>	<b>INTRODUCCIÓN.</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN LA LOTURM. DEFINICIÓN, DETERMINACIONES, GARANTÍAS.</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>METODOLOGÍA PARA REDACTAR UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>12</b>
2.1	OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS.	12
2.2	PREVISIÓN DE FASES DE EJECUCIÓN.	12
2.3	GUÍAS Y MANUALES.	13
2.4	DOCUMENTACIÓN.	13
<b>3</b>	<b>TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>23</b>
3.1	TRAMITACIÓN ANTE EL ÓRGANO COMPETENTE/SUSTANTIVO (AYUNTAMIENTO).	23
3.1.1	<i>Fase de proyecto.</i>	23
3.1.2	<i>Actualización a normativa de cada versión.</i>	24
3.1.3	<i>Coordinación con el trámite ambiental.</i>	24
3.1.4	<i>Visado de Proyectos de Urbanización.</i>	24
3.1.5	<i>Fase de obras.</i>	25
	CASO PRÁCTICO: Informe técnico del Servicio de Ingeniería Civil al Proyecto de Urbanización de la UA Única del sector ZM-SB4, San Benito-Murcia.	25
3.2	TRAMITACIÓN AMBIENTAL.	27
3.2.1	<i>Evaluación de Impacto Ambiental ORDINARIA.</i>	28
3.2.2	<i>Evaluación de Impacto Ambiental SIMPLIFICADA.</i>	28
3.2.3	<i>Novedades aportadas por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).</i>	29
3.2.4	<i>Formato de documentación de proyectos sometidos a evaluación.</i>	29
	CASO PRÁCTICO: Informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Murcia sobre el Proyecto de Urbanización UA única del sector ZM-SB4, San Benito-Murcia.	30
3.3	REACTIVACIÓN DE URBANIZACIONES NO TERMINADAS.	31
<b>4</b>	<b>ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.</b>	<b>33</b>
4.1	NORMATIVA DE APLICACIÓN.	33
4.2	ORDEN TMA/851/2021.	34
4.2.1	<i>Disposiciones generales.</i>	34
a)	Objeto y principios rectores.	34
b)	Ámbito y criterios generales de aplicación.	34
4.2.2	<i>Espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal.</i>	35
a)	Espacios públicos urbanizados.	35
b)	Zonas de uso peatonal.	37
4.3	LEY 4/2017, DE 27 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.	38
4.4	REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA REGIÓN DE MURCIA (APROBADO POR DECRETO N.º 177/2024, DE 12 DE SEPTIEMBRE).	39

## 0 INTRODUCCIÓN.

### 1 EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN LA LOTURM. Definición, determinaciones, garantías.

La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) tiene como objeto principal la regulación de la ordenación del territorio, la ordenación del litoral y la actividad urbanística dentro de la Región.

Como parte de la actividad urbanística, la LOTURM regula la gestión urbanística necesaria para llevar a cabo la transformación de los terrenos, lo que incluye el Proyecto de Urbanización como instrumento que define constructivamente las obras a realizar en un sector determinado. A continuación analizamos aquellos artículos referidos al Proyecto de Urbanización.

***Artículo 86. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.***

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.

2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones necesarias de reforma o renovación de la urbanización, sus propietarios estarán sujetos a la cesión de viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento. Si este conllevara incremento de aprovechamiento, que no se justifique necesario para garantizar su viabilidad, se cederá además el suelo necesario para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

3. En actuaciones de dotación que no requieren reforma o renovación de su urbanización, aunque puedan conllevar ciertas obras complementarias, será obligatoria la cesión de suelo para localizar el diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito o su valor equivalente.

{Las actuaciones de dotación, por su propia definición no requieren reforma o renovación de su urbanización, por lo que sólo cabrían proyectos de obras en su caso, nunca un Proyecto de Urbanización.}

***Artículo 87. Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.***

Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en cada unidad de actuación deberán, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal:

e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de la unidad de actuación, y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y obras de ampliación o refuerzo requeridas por su dimensión y características, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

{Pueden darse situaciones intermedias con suelos que tengan partes consolidadas y sin consolidar. Por eso, los Planes Generales deben afinar en las delimitaciones que faciliten la gestión.}

***Artículo 98. Deberes vinculados a la transformación urbanística.***

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:

e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

{Los Proyectos de Urbanización pueden desarrollarse en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable. Un supuesto específico de estos serían los Proyectos de Reurbanización en suelo ya urbanizado cuando se requiere su reforma o renovación. La diferencia con un Proyecto de obras en su carácter integrado (por ejemplo, un Proyecto de renovación de un colector sería un Proyecto de Obras). El proyecto de Urbanización, en cambio, suele tener una planificación urbanística detrás.}

**Artículo 234.** *Obligaciones relativas a la urbanización.*

1. Los propietarios o promotores de actuaciones integradas están obligados a presentar a su aprobación los instrumentos de planeamiento de desarrollo o el programa de actuación en los plazos previstos en el plan general, y en su defecto, en los plazos previstos en esta ley.

2. Los urbanizadores de actuaciones integradas están obligados a ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento urbanístico y el programa de actuación.

3. Los urbanizadores así como los propietarios están obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 188 de esta ley.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar, además de a la ejecución de las garantías prestadas, a alguna de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria de la ejecución de la urbanización por parte del ayuntamiento a costa del urbanizador.

b) Cambio del sistema de actuación.

c) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

**Artículo 189.** *Actuaciones aisladas.*

1. Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

c) Regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística.

2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante expropiación, cesión de viales o normalización de fincas.

b) Privada, mediante actuaciones de dotación, cesión de viales o normalización de fincas.

**Artículo 195. Actuaciones integradas.**

1. Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización completa de los terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.
2. La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre unidades de actuación completas utilizándose como instrumento el proyecto de reparcelación, cuando sea necesario, o el de expropiación, en su caso.
3. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, elaborando el proyecto de reparcelación así como el de urbanización, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

{Es importante diferenciar entre Proyectos de obras (actuaciones aisladas) y Proyectos de Urbanización (actuaciones integradas). A este respecto, los proyectos de obras realizados al margen de proyectos de urbanización están sujetos a licencia urbanística. Esta diferencia es importante pues tiene consecuencias por ejemplo, a la hora de justificar su sometimiento o no a evaluación ambiental}.

{Ejemplos de proyectos de obras: peatonalización de una calle, ejecución de una glorieta en suelo urbano, reparación de un colector bajo una calle, repavimentación de una avenida, etc...}.

**Artículo 263. Licencia urbanística y licencia básica.**

2. Están sujetos a licencia los siguientes actos:

b) Las obras de infraestructura, vialidad, servicios y otros que se realicen al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

**Artículo 183. Proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o unidades de actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

{En el apartado 4 de los apuntes se hace un análisis de la normativa de accesibilidad de obligado cumplimiento a tener en cuenta en los Proyectos de Urbanización.}

2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.
3. Comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.
4. Serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.

{Si el promotor es la Administración, será un proyecto de iniciativa pública. Si el promotor es propietario particular, un conjunto de ellos constituidos en Junta de Compensación, un agente urbanizador

seleccionado en base a un concurso, etc..., será un proyecto de iniciativa privada. En la práctica, la gran mayoría son de iniciativa privada.}

5. Se tramitarán ajustándose al procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 199 de esta ley.

6. Los proyectos de urbanización podrán prever su ejecución por fases completas, siempre que se incluyan en cada una de ellas todas las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada.

#### **Artículo 184. Gastos de urbanización.**

1. A los efectos de esta ley, tienen la consideración de gastos de urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los siguientes:

a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

{Se desarrolla en la próxima sesión de este curso}.

b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

4.º Redes de telecomunicaciones.

5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.

{Se desarrollan en las próximas sesiones de este curso}

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiéndose como tales las previsiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

2. Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

{La repercusión de gastos de instalaciones y obras necesarias de los servicios liberalizados y la forma en que se puede negociar con las empresas suministradoras es un aspecto no resuelto en la práctica que habrá que clarificar por los especialistas.}

**PREGUNTA: ¿A QUIÉN CORRESPONDERÍA EL GASTO DE REFORZAMIENTO DE UNA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI FUERA NECESARIO PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE POTENCIA DE UNA NUEVA URBANIZACIÓN CUYO PROYECTO ESTAMOS DESARROLLANDO?**

3. Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

4. Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

{Se refiere a que las obras de conexión exteriores al sector deben ser sufragadas por los propietarios, salvo que excedan de los requeridos para el mismo, que serán repercutidos entre todos aquellos que se puedan beneficiar (otros sectores por ejemplo)}

5. Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.

{Los Planes Generales tienden cada vez más a remitir a Ordenanza los aspectos más técnicos como pueden ser las Normas de Urbanización, de manera que las actualizaciones, se puedan tramitar con mayor agilidad. Es el caso de la revisión del Plan General de Cartagena pendiente de aprobación definitiva actualmente.}

**Artículo 199.** *Elaboración y aprobación de los programas de actuación.*

1. (...)
2. (...)

3. En los demás casos, los programas de actuación se tramitarán siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.

b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.

c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.

#### **Artículo 157. Tramitación conjunta.**

Podrá tramitarse simultáneamente el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo y el correspondiente proyecto de urbanización, siempre y cuando:

a) La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo se lleve a cabo una vez aprobado definitivamente el planeamiento general.

b) La aprobación inicial del proyecto de urbanización se lleve a cabo una vez aprobado inicialmente el instrumento que contenga la ordenación pormenorizada.

c) La aprobación definitiva del proyecto de urbanización se lleve a cabo, una vez aprobado definitivamente el instrumento que contenga la ordenación pormenorizada.

#### **Artículo 185. Garantía de la urbanización.**

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, el cumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la urbanización, así como de las sanciones que se puedan imponer al urbanizador.

#### **Artículo 186. Cuantía y plazo de constitución.**

1. Con objeto de responder de las responsabilidades previstas en el artículo anterior y sin perjuicio de las especialidades previstas en los apartados siguientes, se constituirá una garantía del diez por ciento de los gastos de urbanización.

2. La garantía se constituirá del siguiente modo:

a) En los sistemas de concertación directa y compensación se constituirá por la Junta de Compensación o el promotor del programa de actuación en una cuantía del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el programa, tras la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras.

b) *En los sistemas de concertación indirecta y concurrencia la garantía se constituirá en el plazo de un mes desde la notificación de la aprobación definitiva del programa de actuación.*

3. *En los sistemas de compensación y de concertación directa en los que el proyecto contemplara la urbanización por fases, la garantía del 10 por ciento, calculada sobre las obras de urbanización correspondientes a dicha fase, se constituirá sobre el importe correspondiente a las obras de urbanización de dicha fase y previo a la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización o equivalente y en todo caso antes del inicio de las obras correspondientes a dicha fase.*

4. *En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio.*

**PREGUNTA: ¿PIDE EL AYUNTAMIENTO ALGUNA GARANTÍA ADICIONAL EN EL CASO DE SIMULTANEIDAD DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN?**

**Artículo 187. Modos de constitución de garantías.**

1. *Las garantías recogidas en la presente ley solamente podrán constituirse mediante aval, metálico, contrato de seguro de caución, valores cotizados en bolsa o hipoteca sobre terrenos.*

2. *Si la garantía se constituye mediante aval, este deberá ser prestado por entidades financieras autorizadas para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:*

a) *Deberá tener vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente su cancelación.*

b) *Deberá ser solidario y con renuncia expresa al beneficio de excusión*

c) *Debe ser pagadero a primer requerimiento*

3. *Si la garantía se presta mediante contrato de seguro de caución, este deberá celebrarse con entidad aseguradora autorizada para operar en la Unión Europea y deberá cumplir, además, las siguientes condiciones:*

a) *Tendrá vigencia indefinida, hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación.*

b) *Debe incluir el compromiso del asegurador de indemnizar al ayuntamiento a primer requerimiento.*

c) *Debe hacer referencia expresa que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obligación en caso de que el ayuntamiento deba hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.*

4. *Si la garantía se presta mediante hipoteca de terrenos, esta deberá cumplir las siguientes condiciones:*

a) *No se podrán hipotecar los terrenos sometidos a ningún tipo de actuación urbanística.*

b) *Los terrenos a hipoteca deberán estar libres de cargas.*

c) *En ningún caso la hipoteca podrá ser pospuesta a posteriores que se constituyan para garantizar cualquier tipo de préstamos.*

5. *No podrán cancelarse las garantías hasta que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el ayuntamiento o transcurrido el plazo previsto para su recepción. En el caso de ejecución por fases y recibidas las obras correspondientes, podrá cancelarse la garantía constituida para dicha fase.*

**Artículo 188.** *Recepción de obras de urbanización y conservación de la urbanización.*

1. *Una vez terminadas las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, en su caso, el urbanizador o los propietarios solicitarán del ayuntamiento su recepción total o por fases completas.*

2. *El ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud, deberá resolver, señalando fecha para formalizar el acta de cesión o bien requerir la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse. El requerimiento de subsanación deberá señalar los defectos observados, las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que estas deberán ser ejecutadas.*

3. *Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del ayuntamiento, se considerará que la recepción se ha producido por silencio administrativo.*

4. *La recepción de las obras cedidas tendrá carácter provisional durante un año a contar desde el día siguiente de la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo.*

*Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del ayuntamiento, la recepción adquirirá carácter definitivo.*

5. *Con la recepción definitiva procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.*

6. *La recepción provisional de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.*

*La conservación de la urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios correspondientes, es competencia de la Administración actuante.*

7. *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el deber de conservación corresponderá, total o parcialmente, a los propietarios cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:*

a) *Que se prevea expresamente por el planeamiento urbanístico, en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica. La imposición de este deber a los propietarios por el planeamiento deberá tener un plazo determinado, que será prorrogable. El plazo, así como la prórroga, se determinará por el ayuntamiento en función de las circunstancias objetivas que dieron lugar a su imposición.*

b) *Que los propietarios lo asuman voluntariamente. La asunción voluntaria de esta obligación deberá formalizarse en convenio con el ayuntamiento por un plazo que deberá estar determinado, el cual podrá prorrogarse por periodos sucesivos de la misma duración, cuando de manera expresa se manifieste tal voluntad por los propietarios.*

8. Cuando la conservación de la urbanización corresponda a los propietarios, estos se organizarán en entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.

{El apartado 8 se refiere a las denominadas Entidades Urbanísticas de Conservación, que son organismos colaboradores de la administración local cuya función es el mantenimiento de infraestructuras, zonas verdes y otros servicios adicionales, así como de su financiación mediante el pago de cuotas obligatorias por parte de los propietarios. Un ejemplo de ello es la Urbanización Altorreal, situada en el municipio de Molina de Segura.}

## 2 METODOLOGÍA PARA REDACTAR UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

### 2.1 Obtención de información y herramientas informáticas.

Como hemos visto en el apartado 1 del art.183 LOTURM,. “los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o unidades de actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad. Por tanto, es de vital importancia tener claro el planeamiento del que partimos que, en función de la clase y categoría de suelo, puede ser un Plan Parcial, Plan Especial, una Unidad de Actuación ordenada pormenorizadamente por el Plan General, etc...

Es fundamental un buen levantamiento topográfico que permita hacer un cubicaje preciso de los movimientos de tierras y permita identificar con precisión la realidad existente (edificaciones, líneas de electricidad aéreas, acequias, caminos, vallados, puntos de entronque, arquetas de servicios, viales perimetrales, muros de contención, cultivos, árboles, etc...

Otro aspecto a tener en cuenta son los elementos que cuenten con alguna protección específica (edificaciones declaradas BIC o situadas en entorno BIC, inmuebles o elementos vegetales catalogados por el planeamiento general municipal, etc...)

Por supuesto, hay que tener en cuenta la normativa de aplicación, que iremos viendo a lo largo de este curso.

En cuanto a herramientas informáticas, para el análisis territorial y gestión de la información geográfica con asociación de datos espaciales, es cada vez más habitual la utilización de programas tipo GIS, como ArcGIS o QGIS. Para el diseño son usuales programas de dibujo asistido como Autocad Civil 3D, que contiene módulos específicos para urbanización. Para el dimensionamiento de redes urbanas existen programas como CYPE, si bien hay más programas específicos a los que recurrir para el cálculo y dimensionamiento de cada uno de los servicios urbanos.

### 2.2 Previsión de fases de ejecución.

{Ver diapositiva}

Conforme al art. 183.6 LOTURM, “*los proyectos de urbanización podrán prever su ejecución por fases completas, siempre que se incluyan en cada una de ellas todas las obras necesarias para permitir el funcionamiento autónomo de los servicios urbanísticos, incluso sus conexiones externas, desglosando sus presupuestos parciales, que serán considerados a efectos de la liquidación provisional de gastos e imposición de garantías y su posible recepción anticipada.*”

En caso de faseado, además de la documentación completa del proyecto, el Ayuntamiento de Murcia suele pedir un Anejo independiente para cada fase de ejecución que incluya memoria descriptiva de la fase, plan de obra, planos y presupuesto.

Nota: Debe distinguirse entre “Unidad de Actuación” y “Fase de ejecución”. Conforme al art. 196 LOTURM, las unidades de actuación son ámbitos que vienen delimitados por el planeamiento, para su ejecución integrada y completa. Por tanto, un sector de planeamiento puede estar constituido por una única unidad de actuación o varias. Un Proyecto de Urbanización desarrolla una Unidad de actuación que ya viene delimitada por el planeamiento, teniendo la potestad de establecer fases de ejecución.

### 2.3 Guías y manuales

- Manual de elementos normalizados obras de urbanización (Ayto. de Murcia, 2006) \*
- Criterios para la redacción de proyectos de urbanización (Ayto. de Murcia, 2006)
- Guía para la redacción de proyectos de urbanización (CSCAE, 2007).
- Guía de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados (MITMA, 2021).
- Guías y recomendaciones técnicas de Aguas de Murcia (Ayto. de Murcia y Emuasa, 2023).

(\*) Actualmente, el Ayuntamiento de Murcia está elaborando un nuevo Manual de Elementos Normalizados en Obras de Urbanización (en adelante MENOU).

### 2.4 Documentación.

Conforme al art. 183 LOTURM, los Proyectos de Urbanización *“comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios”*.

Partiendo de lo establecido en la ley, cada Ayuntamiento puede determinar la documentación mínima y estructuración de los Proyectos de Urbanización para obtener la aprobación municipal.

A continuación, exponemos la estructura y documentación mínima requerida por el Ayuntamiento de Murcia, por ser el más exigente en este sentido y el que más Proyectos de Urbanización tramita de la Región de Murcia.

#### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

##### **Documento I: Memoria y anejos.**

- **Memoria.**

*Contenido mínimo.*

Antecedentes.

Encargo.

Objeto del proyecto.

Estado actual.

Disponibilidad de terrenos.

Descripción de las obras.

Plazo de ejecución.

Justificación de precios.

Presupuesto (+ *presupuesto de ejecución por fases en su caso*).

Cuadro de costes de urbanización (+ *cuadro de costes de urbanización con fases en su caso*).

Plazo de garantía.

Documentos del proyecto.



Declaración de obra completa.

- **Anejos**

*Contenido mínimo.*

Anejo: Estudio Geotécnico.

Anejo: Topográfico.

Anejo: Fotográfico.

Anejo: Servicios afectados.

Anejo: Estudio de Tráfico.

Anejo: Viario. Cálculo de firmes.

Anejo: Abastecimiento. Cálculo de red.

Anejo: Saneamiento. Cálculo de red y cálculo mecánico de conducciones.

Anejo: Jardinería.

Anejo: Red de riego.

Anejo: Sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).

Anejo: Plan de obra.

Anejo: Plan de control de calidad.

Anejo: Gestión de residuos. *(En aquellos proyectos no sujetos a tramitación ambiental).*

Anejo: Respuesta a informes municipales (\*)

*(\*) En caso de nueva presentación de proyectos que hayan sido informados con reparos por los Servicios Municipales. Se indicará, por punto por punto, la corrección efectuada y se referenciará la parte del documento o documentos donde se realice la subsanación.*

- **Anexo de infraestructuras hidráulicas.** *(Abastecimiento, saneamiento y red urbana de riego).*

- **Anexo de seguridad y salud.**

- **Anexo estudio hidrológico.** *(En caso de estar situado en zona de flujo preferente).*

Estudio hidrológico.

Anejo de justificación y medidas en materia de inundabilidad.

**Documento II: Planos.**

**Documento III: Pliegos.**

**Documento IV: Presupuesto.**

**Documento V: Documento Ambiental:**

**SEPARATA ELÉCTRICA:**

Separata centros de transformación.

Separata media tensión. (I1)

Separata de baja tensión. (I2)

Separata de alumbrado público. (I3)

**PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.****PROYECTO DE URBANIZACIÓN CON FASES DE EJECUCIÓN:**

Los proyectos de urbanización que incluyan fases de ejecución de obra, además del proyecto de urbanización completo, incorporarán un anexo independiente por cada una de ellas con el siguiente contenido:

- Memoria descriptiva de la fase.  
Anejo: Plan de obra.
- Planos.
- Presupuesto.

FORMATO DE PRESENTACIÓN DIGITAL: La presentación se realizará por medio de un único archivo voluminoso (en formato comprimido zip en su caso), en el que se incluirán como archivos independientes, proyecto de urbanización, separata eléctrica y proyecto de infraestructura de telecomunicaciones. A su vez, dentro de cada archivo, se acompañarán de forma independiente (en formato pdf) los documentos de los que conste.

Se incluirá planos en formato editable (dwg).

A continuación, se indican los contenidos específicos requeridos por cada uno de los servicios informantes:

**CONTENIDOS ESPECÍFICOS****➤ SERVICIO DE TRÁFICO Y OFICINA DE LA BICICLETA****Memoria. Descripción de las obras.**

Dentro de este apartado se incorporarán los siguientes subapartados:

- **Señalización horizontal, vertical y semafórica** (si la hubiese) donde se indiquen los criterios de diseño e implantación, cumplimiento de la normativa vigente y características técnicas de los materiales.
- **Carril bici**, donde se indique:
  - Conexiones con carriles bici existentes o programados,
  - Características de diseño y geométricas (ancho, pendiente transversal o longitudinal, radios de giro, y longitud arbolada).
  - Tipo de segregación respecto de tráfico peatonal y vehicular (calzada o aparcamiento)
  - Explanada y paquetes de firme.
  - Criterios de diseño e implantación de señalización horizontal y vertical.
  - Drenaje superficial
  - Horquillas aparcabicis, criterios de implantación, tipología y unidades previstas.

### Anejo de estudio de tráfico.

En este documento se justificará la distribución de espacios y ordenación y regulación adoptada.

### Planos.

Dentro de este documento se incorporará:

- Planos de señalización horizontal:
  - Planta general a escala no superior a 1:1.000 en A2 donde se incluyan todas las marcas viales del nuevo proyecto y las de las calles colindantes (en diferente color) que permita comprobar su idoneidad. Se deberá indicar mediante texto con llamada el código de la marca vial proyectada. En este plano deberá incluirse el símbolo de la señal o señales verticales existentes. Si fuera necesario fresar marcas viales éstas deberán representarse en diferente color y deberá incluirse un plano de superposición de la señalización existente a fresar y la nueva proyectada.
  - Detalles de señalización horizontal.
- Planos de señalización vertical:
  - Planta general a escala no superior 1:1.000 en A2 donde se incluyan todos los elementos de urbanización, tales como arbolado, farolas, semáforos o cualquier otro que pudiera afectar a la visibilidad de la señalización vertical. En este plano deberá incluirse un símbolo que indique

la posición de la señal vertical, al menos con indicación si ésta se encuentra en poste o en otro elemento. La señal vertical se indicará mediante el pictograma de la misma con su código.

- Detalles de señalización vertical y cumplimiento orden TMA/851/2021.

- Planos de semaforización:

- Planta general a escala no superior a 1:500 en A2 de obra civil

- Planta general a escala no superior a 1:500 en A2 de elementos semaforicos.

- Esquemas de fases.

- Detalles a escala de 1:100 a 1:25 en A3 de obra civil e instalación semaforica y cumplimiento orden TMA/851/2021.

- Planos de carril bici:

- Planta general de Conexiones Exteriores, a escala no superior a 1:2.500, en A2 donde se indique conexiones con vías y carriles bici existentes o planificados.

- Planta general a escala no superior a 1:1.000 en A2, con secciones tipo señaladas en su ubicación y orientadas en plano de planta con acotación de sus anchos y pendientes transversales a escala no superior a 1:200.

- Detalles constructivos del carril bici a escala de 1:100 a 1:25 en A3, que incluya al menos:

- Sección tipo de paquete de firmes del carril bici.

- Señalización horizontal y balizamiento.

- Interacción con parada de bus y contenedores

- Detalles de pilonas, separadores de carril bici, bordillos y aparcabicicletas según corresponda.

### Presupuesto.

El documento de presupuesto deberá contener capítulos independientes de:

- Semaforización, con los siguientes subcapítulos:

- Obra civil semaforica.

- Instalación/es semaforica/s.

- Carril bici con los siguientes subcapítulos:

- Pavimentación.

- Señalización horizontal.

- Balizamiento y mobiliario.

➤ **SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES**

**Anejo de jardinería.**

Este documento incluirá el siguiente contenido mínimo:

1. Objeto del anejo.

Explicar la finalidad del anejo (definir los criterios de jardinería, diseño vegetal, soluciones de riego, mantenimiento, etc.).

2. Normativa aplicable.

Relación de normativa:

- Ordenanzas municipales de zonas verdes.
- Normativas autonómicas y estatales aplicables.
- Requisitos ambientales y de biodiversidad.
- Legislación sobre arbolado urbano si existe.

3. Condiciones previas de la zona.

Descripción del punto de partida:

- Topografía.
- Tipo de suelo (pH, textura, drenaje).
- Clima y disponibilidad hídrica.
- Vegetación existente y valoración del arbolado a conservar o retirar.
- Sombreado, zonas expuestas, orientación.

4. Criterios de diseño de jardinería.

Debe incluir:

- Concepto general del diseño paisajístico.
- Objetivos (sostenibilidad, bajo consumo de agua, integración en el entorno, accesibilidad...).
- Tipos de zonas verdes (césped, pradera naturalizada, arbustivas, alineaciones arbóreas,

parterres, etc.).

- Soluciones de biodiversidad (xerojardinería, especies autóctonas, refugios para fauna...).

#### 5. Selección de especies.

Listado detallado con:

- Nombre científico y común.
- Cantidades y tamaños de plantación.
- Marco de plantación.
- Justificación técnica (adaptación climática, bajo mantenimiento, resistencia a plagas, carácter ornamental).
- Especies prohibidas o invasoras a evitar.

#### Anejo de red de riego.

Este documento incluirá el siguiente contenido mínimo:

- Introducción
- Normativa
- Origen del agua de riego.
- Tipo de riego y gestión.
- Diseño de la red de riego:
  - Consideraciones previas
  - Acometidas y descripción de la red.
- Descripción de los elementos de la red de riego:
  - Red general o principal.
  - Red secundaria y sectorización.
  - Tuberías.
  - Arquetas.
  - Electroválvulas.
  - Red de bocas de riego.
  - Automatización del riego.
- Dimensionamiento del sistema de riego:
  - Sectores de riego. Se deberá justificar la sectorización propuesta, en función de

datos teóricos de presión y caudal que existirá en las tomas de agua de cada zona verde proyectada. Al ser posible estos datos serán cotejados por Emuasa; A partir de estos datos se desarrollará el dimensionamiento hidráulico correspondiente.

- En el caso de no disponer de datos empíricos de caudal en las acometidas de las zonas verdes, se estimará como consumo más desfavorable el uso simultáneo de dos bocas de riego. Teniendo en cuenta que cada boca de riego necesita un caudal de 40 l/min, el caudal necesario para la acometida será de 80 l/min.
- En el caso de no disponer de datos empíricos de presión en las acometidas de las zonas verdes, se estimará una presión dinámica aproximada de 3,5 atms en potable y 4 atms en RUR.
- Nota: estos datos son teóricos por lo que habrá que contar con un porcentaje de margen de error en los cálculos hidráulicos correspondientes.
- Dimensionamiento. Es necesario realizar un estudio pormenorizado de la pérdida de carga que existirá en los sectores más desfavorables, con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los aparatos de riego.
- Cálculo de las necesidades de agua y de los tiempos de riego:
  - Cálculo de las necesidades diarias de agua.
  - Cálculo de los tiempos de riego en aspersión, difusión y gotero.
- Cálculo de las secciones de cable.

### **Planos.**

Dentro de este documento se incorporará:

- Plano de zonas verdes.
- Plano de plantación.
- Plano de riego.
- Detalles constructivos (alcorques, zanjas de riego, acolchados...).

### ➤ **SERVICIO DE MEDIOAMBIENTE**

#### **Documento ambiental.**

- Si el proyecto se encuentra sometido a Evaluación de Impacto Ambiental simplificada se

presentará solicitud de inicio de la EIA simplificada, acompañada de un documento ambiental con los contenidos del art 45 de la ley 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental

- Si el proyecto se encuentra sometido a Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria: se aportará solicitud de la determinación del alcance del Estudio de IA y posterior presentación del Estudio de Impacto Ambiental elaborado en base al documento de alcance (ver contenidos en arts. 34 y 35 de la ley 21/2013 de EIA).

➤ **SERVICIO INDUSTRIAL**

**Separata eléctrica de media tensión.**

En este documento se incluirá la carta de condiciones técnico económicas de la compañía suministradora.

**Separata de baja tensión.**

En este documento se incluirá Incluirá dentro de la previsión en los anillos de distribución para las parcelas, cualquier otro suministro previsto (alumbrado público, riego, contenedores soterrados, ...)

**Separata de alumbrado público.**

En este documento se recogerán:

- Cálculos luminotécnicos de todos los viales y espacios verdes.
- Estudio de viales interiores y perimetrales, con estudio luminotécnico para estos últimos considerando el alumbrado público existente (si procede). Si los viales perimetrales están iluminados pero sin tecnología LED, incluir en el proyecto la sustitución de luminarias, o una instalación completamente nueva.

**Proyecto de infraestructura de telecomunicaciones.**

En este documento específico de la infraestructura de obra civil para los servicios de telecomunicaciones se incluirá:

- Punto de entronque con infraestructura existente. En caso de que se entronque con la infraestructura de un operador, escrito del operador de telecomunicaciones facilitando su punto de entronque. Si el entronque es con infraestructura municipal, debe quedar reflejado en el proyecto, pero no es necesario aportar documentación.

- Soterramiento de líneas aéreas existentes. En el caso de existir, escrito del operador titular de la línea aérea con las condiciones necesarias para el soterramiento de la misma.
- Archivos GIS, con dos capas en formato .shp, canalizaciones y arquetas, para el recorrido y número de tubos de canalizaciones y ubicación y tipos de arquetas, referenciadas con fuente ETRS89:
  - La capa arquetas .shp contendrá los campos: tamaño (40x40, 60x60, 80x80 o 120x80), ubicación (Acera o Calzada), propiedad (Ayuntamiento de Murcia) y estado (Propuesto o Existente)
  - La capa canalizaciones.shp contendrá los campos: nconductos (2, 4 o 6), diámetro (110), longitud, ubicación (Acera o Calzada), propiedad (Ayuntamiento de Murcia) y estado (Propuesto o Existente).

### 3 TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

#### 3.1 Tramitación ante el órgano competente/sustantivo (Ayuntamiento).

##### 3.1.1 Fase de proyecto.

Como hemos comentado anteriormente, la tramitación de los proyectos de urbanización viene establecida en el apartado 3 del artículo 199 de la LOTURM:

*a) Corresponde al ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, que se notificará a los propietarios y titulares que consten en el Catastro, y, en su caso, en el Registro de la Propiedad, y se anunciará en el Boletín Oficial de la Región y en la sede electrónica del ayuntamiento.*

*b) Concluida la información pública, corresponderá al ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente, lo que se notificará a los propietarios y a los titulares afectados y a quienes hubieran presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de la Región.*

*c) Los proyectos de urbanización y de reparcelación podrán ser tramitados y aprobados conjuntamente con el programa de actuación.*

La tramitación de los Proyectos de Urbanización depende en gran medida de los protocolos establecidos por cada Ayuntamiento y de la complejidad de cada proyecto (afección a dominios públicos, necesidad de obras de urbanización exteriores al sector, etc...). A modo de ejemplo, seguiremos el procedimiento seguido por el Ayuntamiento de Murcia.

Para el caso de proyectos de iniciativa privada, que son la gran mayoría, el Proyecto de Urbanización, una vez presentado por registro y recibido por el Servicio de Gestión Urbanística, éste solicita informe al Servicio de Ingeniería Civil, el cual, a su vez solicita informes a los siguientes departamentos:

- Sº de Parques y jardines.
- Sº de Alumbrado público y Servicios industriales (Electrificación y Alumbrado público, telecomunicaciones).
- Sº de Tráfico y Oficina de la bicicleta.
- Sº de limpieza viaria.
- Emuasa.

En caso de afecciones al dominio público (hidráulico, costas, carreteras, etc...) se piden informes sectoriales al organismo correspondiente. Por ejemplo, en el sector ZP-CH-3-2 (al este del Polígono del Centro Comercial Thader, el Ayuntamiento ha solicitado informe al organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura) y a la Demarcación de Carreteras del Estado porque el desarrollo tiene afecciones sobre el dominio público hidráulico y zonas de protección asociadas de la rambla de Churra y sobre las zonas de protección de la autovía A-7, de competencia estatal.

En los Ayuntamientos pequeños, lo normal es que se haga un solo informe por parte de los Servicios técnicos municipales con lo que la tramitación es mucho más sencilla.

Con fecha 12 de junio de 2024, el Ayuntamiento de Murcia creó la Comisión de Proyectos de Urbanización, conformada por técnicos de todos los departamentos informantes con el fin de agilizar la tramitación de

Proyectos de Urbanización para lo cual se reúne una vez al mes. Según fuentes municipales, las estadísticas arrojan mejores datos desde que empezó a funcionar.

Dicha comisión concede un plazo de 2 meses a los departamentos para remitir su informe.

Una vez recibidos los informes departamentales, el Servicio de Ingeniería Civil emite el suyo que puede ser desfavorable, favorable o favorable con observaciones.

La Aprobación Inicial se concede por la Junta de Gobierno, pudiendo condicionar la aprobación a la subsanación de las observaciones, si las hubiera, en la Aprobación definitiva. Los plazos manejados suelen estar entorno a los 3 meses.

Tras la Aprobación Inicial se vuelve a hacer una nueva solicitud de informes, si bien, en esta segunda ronda, sólo se incluyen aquellos departamentos que pusieron reparos importantes, salvo Emuasa y el Sº de Parques y Jardines, a los que siempre se les vuelve a pedir.

Una vez subsanadas las observaciones y con el informe favorable del Sº de Ingeniería Civil, la Junta de Gobierno procede a la Aprobación Definitiva. El plazo viene siendo de unos 3 meses con lo que el plazo total de tramitación puede ser de unos 6 meses. En muchos casos, los requerimientos municipales, de compañías suministradoras (luz y agua sobre todo), informes sectoriales por afecciones al dominio público, necesidades de obras de urbanización exteriores, hace que se retrasen los expedientes.

### **3.1.2 Actualización a normativa de cada versión.**

El criterio del Ayuntamiento de Murcia es que el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente debe cumplir con la normativa en vigor en el momento de su aprobación. Asimismo, cada vez que se presenta el Proyecto debe adaptarse a la normativa en vigor en el momento de su presentación. Esto es de vital importancia, sobre todo en los casos en que la tramitación sufre paralizaciones prolongadas en el tiempo.

### **3.1.3 Coordinación con el trámite ambiental.**

El Servicio de Gestión Urbanística, tras pedir al Servicio de Ingeniería Civil, informe sobre integridad documental, remite el expediente al Servicio de Medio Ambiente conforme al procedimiento establecido en la ley. En este caso, el Ayuntamiento se ha constituido en órgano ambiental.

En el Ayuntamiento de Murcia, la Declaración de Impacto Ambiental es exigida para la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, lo que evita que su aprobación inicial sufra retraso por este motivo pues el trámite ambiental suele prolongarse más en el tiempo (unos 6 meses frente a los 3 meses estimados para la aprobación inicial del proyecto).

### **3.1.4 Visado de Proyectos de Urbanización.**

Conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, los proyectos de urbanización no son de visado obligatorio, sin perjuicio de que la administración actuante o cualquier otra entidad pueda requerir su visado si lo considerase conveniente (por ejemplo, pedir ayudas o subvenciones públicas).

Conforme a dicho criterio y, siempre que no exista solicitud de visado voluntario por parte del promotor, el protocolo del Colegio de Arquitectos de Murcia con respecto a los Proyectos de Urbanización consiste en supervisar únicamente la identidad y habilitación profesional del arquitecto concediendo el sello de Registro y Acreditación que se diferencia del visado por el distinto sello de color verde, en vez del azul que corresponde al visado.

### 3.1.5 Fase de obras.

- ACTA DE COMPROBACION DE REPLANTEO. Su firma es preceptiva para el inicio de los trabajos, (previa cita del Servicio de Obras de Urbanización). Para su tramitación será necesaria la aportación de la siguiente documentación:
  - Aviso previo de comienzo de obras presentado por el promotor en la Dirección Gral. de Trabajo de la Comunidad Autónoma.
  - Plan de Seguridad y Salud firmado por el contratista, visado y presentado en la Dirección Gral. de Trabajo de la Comunidad Autónoma.
  - Acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud por el Coordinador de Seguridad y Salud, visada por el Colegio Oficial correspondiente.
  - Plan de Control de Calidad.
  - Justificante de aportación de aval por el 10% del valor de la obra.

Para la firma del Acta de comprobación de replanteo será necesario que estén presentes, (además de los ingenieros supervisores municipales): El Promotor, El Contratista, El Técnico Director de Obra y el Coordinador de Seguridad y Salud.

- ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL. Se procederá a su firma por las mismas personas arriba relacionadas una vez terminadas las obras con el visto bueno de los Técnicos supervisores Municipales. Para su tramitación será necesaria la aportación de la siguiente documentación:
  - Certificado de final de obra firmado por el técnico director y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
  - Resumen de ensayos realizados encarpetao.
- ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA - ACTA DE CESION A LA GERENCIA DE URBANISMO. Procederá la firma de ambas actas por las mismas personas arriba relacionadas una vez transcurrido UN AÑO desde la recepción provisional, previo informe favorable de los Técnicos Supervisores Municipales.

*CASO PRÁCTICO: Informe técnico del Servicio de Ingeniería Civil al Proyecto de Urbanización de la UA Única del sector ZM-SB4, San Benito-Murcia.*

[{Ver diapositiva}](#)

Exp.: 2024/04201/000249  
S/Ref.: (0015GCU23) (2023/00403/000101)  
ASUNTO: Informe para aprobación inicial al Proyecto de Urbanización  
del P.P. ZM Sb 4 San Benito Murcia.

#### INFORME DE OBRA CIVIL

Este Departamento de Ingeniería Civil, una vez revisada la documentación técnica disponible al respecto, informa que el presente Proyecto de Urbanización del P.P. ZM Sb 4 San Benito Murcia, **no puede ser aprobado inicialmente**, a continuación, se describen los aspectos que deben ser subsanados:

En la memoria se aportará un cuadro indicando gastos generales, beneficio industrial e IVA. Deben aparecer todos los **gastos correspondientes a la urbanización**: instalaciones eléctricas, repercusiones, indemnizaciones, gastos en sistemas generales..., desglosados en conceptos. Esto se reflejará también en el presupuesto del proyecto.

En los distintos documentos del proyecto se debe homogeneizar definiendo la resistencia exigible a los diferentes elementos prefabricados de hormigón.

Deben definirse pozos de desagüe en la red de riego hasta la red de saneamiento.

En las secciones tipo A-Á y siguientes se plantean carriles de circulación de sentido único con un ancho de 4.5 m debiendo reducirse a 4.0 m.

En aceras inferiores a 2.0 m no pueden implantarse árboles, según la ordenanza municipal de zonas verdes y arbolado.

El RD 665/2023, que actualiza el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico** (RDPH), atendiendo a la gestión eficiente del recurso hídrico, la protección del medio ambiente y la adaptación al cambio climático, **permite tanto sistemas de saneamiento separativos como unitarios**, dependiendo del contexto y de la justificación técnica. Sin embargo, siempre se debe **justificar la conveniencia del tipo de red elegido**. Según el RD 665/2023, en relación con la **obligatoriedad de redes de saneamiento separativas o unitarias**, la normativa proporciona ciertas pautas según el contexto del proyecto:

- **Nuevos desarrollos urbanos:** Para los nuevos desarrollos urbanos, el proyecto debe justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias tanto para las aguas residuales como para las de escorrentía pluvial. No se establece una obligatoriedad específica de usar un tipo de red sobre el otro, pero se requiere una **justificación adecuada** que demuestre cuál de las dos opciones es la más adecuada para el contexto del desarrollo (BOE-A-2023-18806).
- **Elección Justificada:** En el caso de nuevos desarrollos urbanos, la normativa permite optar por una red unitaria o separativa, pero exige una justificación técnica que respalde cuál de los dos tipos de red es la más adecuada para las características del desarrollo en cuestión. Esto implica una evaluación de factores como el impacto ambiental, la capacidad de tratamiento de aguas y los riesgos de contaminación.

Se debe justificar la solución adoptada aportando en su caso la permeabilidad estudiada de las zonas de infiltración, así como sus caudales infiltrado o remitidos a la red de saneamiento.

Por encontrarse el proyecto de urbanización propuesto en zona de flujo preferente en municipio con régimen especial de alta inundabilidad se ha de justificar **art.9.1.b quáter**, es decir el no incremento significativo de riesgo de inundación, aportando estudio hidrológico e hidráulico que contemplando las dos situaciones (antes de la actuación y después de la misma) verifique que no se agrava la zona inundable.

Definir de forma clara gráficamente mediante secciones las alturas de inundación calculadas con superposición de la altura proyectada, así como generar un plano general de la obra proyectada e inundación resultante.

Se debe justificar la innecesidad de ejecutar un tanque de tormentas para las aguas pluviales, calculando y presupuestando el que fuese necesario en función de los resultados de los estudios de inundabilidad e hidrología.

### 3.2 Tramitación ambiental.

La Evaluación ambiental analiza los efectos significativos sobre el medio ambiente. Si se trata de un Plan o Programa, el procedimiento se denomina Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Si se trata de un Proyecto, se denomina Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Por tanto, los Proyectos de Urbanización pueden estar sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental si están dentro de los supuestos previsto en la ley.

La evaluación ambiental viene regulada principalmente por la siguiente legislación:

- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL, (LEA), (normativa básica estatal).
- LEY 4/2009, de 9 de diciembre, de PROTECCIÓN AMBIENTAL INTEGRADA (LPAI) legislación CARM en evaluación ambiental (autonómica Región de Murcia).

El trámite ambiental comienza con la solicitud de inicio del promotor una vez presentado el Proyecto de Urbanización.

Como veremos a continuación, la complejidad de supuestos hace que se generen dudas sobre el procedimiento a seguir por lo que, en la práctica, es recomendable hacer siempre consulta previa al órgano ambiental para saber el alcance de la evaluación en un proyecto determinado, respondiendo a la necesidad de sometimiento o no a evaluación de impacto ambiental y, en función de ello, qué procedimiento le corresponde, ordinaria o simplificada.

Una vez clarificado el procedimiento a seguir, se procede de la siguiente manera:

Si el proyecto se encuentra sometido a Evaluación de Impacto Ambiental simplificada se presentará solicitud de inicio de la EIA simplificada, acompañada de un documento ambiental con los contenidos del art. 45 de la ley 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Si el proyecto se encuentra sometido a Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria: se aportará solicitud de la determinación del alcance aportando Documento Inicial. El órgano ambiental emite documento de alcance y el promotor deberá presentar Estudio de Impacto Ambiental elaborado en base al citado documento de alcance (ver contenidos en arts. 34 y 35 de la ley 21/2013 de EIA).

{Ver diapositiva}

Están sometidos a EIA los proyectos que se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo 7 de la LEA, que para el caso de urbanización e infraestructuras serían:

### **3.2.1 Evaluación de Impacto Ambiental ORDINARIA.**

Conforme al Anexo I LEA, en su redacción tras la modificación del RD 4454/2023, los Proyectos de Urbanización deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria en los siguientes supuestos:

- DENTRO DE ESPACIOS RED NATURA 2000 Y ÁREAS PROTEGIDAS por instrumentos internacionales, según la regulación de la ley 42/2007, de 13 de diciembre:
  - Proyectos de urbanización de suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 has.
  - Construcción de centros comerciales y aparcamientos, fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha.
  - Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.
- En cualquier ámbito:
  - Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 has.
  - Cualquier modificación de un proyecto incluido en el Anexo I o II que, por sí sola, cumpla los umbrales del Anexo I.

### **3.2.2 Evaluación de Impacto Ambiental SIMPLIFICADA.**

Conforme al Anexo II LEA, en su redacción tras la modificación del RD 4454/2023, los Proyectos de Urbanización deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada en los siguientes supuestos:

- Los proyectos de zonas industriales.
- **Proyectos de urbanizaciones**, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.
- Urbanizaciones turísticas y complejos hoteleros fuera de las zonas urbanas, y construcciones asociadas.
- Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 has o superior a 10 ha si cumple los criterios generales 1 o 2 . (\*)

{Los criterios 1 ó 2 se refieren a una serie de criterios generales, reflejados en el anexo III, para sometimiento a evaluación ambiental simplificada de proyectos situados por debajo de los umbrales establecidos en el anexo II. }

- Cualquier modificación de un proyecto del Anexo I o II, ya autorizado, ejecutado o en ejecución, que no cumpliendo por sí misma los umbrales del anexo I, pueda tener efectos adversos sobre el medio ambiente en el sentido establecido por el art. 7 de la LEA y el art. 85 de la ley 4/2009, de 14 de mayo.
- Los proyectos de urbanización no incluidos en el Anexo I o II que puedan afectar de forma apreciable a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

**PREGUNTA: DADA LA COMPLEJIDAD DE SUPUESTOS, ¿HAY ALGÚN CASO DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE NO ESTÉ SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL?**

### **3.2.3 Novedades aportadas por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).**

En 2023, se introdujo una modificación que ampliaba los supuestos de sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental para el caso de los Proyectos de Urbanización al eliminar la referencia a la situación (sólo aquellas ubicadas fuera de áreas urbanizadas) y a la superficie mínima (sólo aquellas que ocupen más de 1 Ha), lo que, de alguna manera, generaliza su sometimiento.

- Texto original: Anexo II, grupo 7 b) *Proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha.*
- Texto modificado: Anexo II, grupo 7 b) *Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.*

Fuentes de la Consejería de Medio Ambiente (CARM) reconocen que el texto es ambiguo y están hablando con el Ministerio para el caso de proyectos de urbanización o reurbanización en suelo urbano. El Ayuntamiento de Madrid, por ejemplo, ha interpretado que cuando se habla de “urbanizaciones” no se refiere a actuaciones en suelo urbano (se ha llegado a plantear el caso de si una reparación de aceras debe someterse a EIA. Por eso es tan importante diferenciar entre proyectos de obras y proyectos de urbanización).

### **3.2.4 Formato de documentación de proyectos sometidos a evaluación.**

Las últimas medidas de simplificación en materia ambiental que ha puesto en marcha el gobierno regional mediante la aprobación del Decreto Ley 1/2025 de Simplificación Administrativa de la Región de Murcia, afecta al formato de documentación de los planes o programas y proyectos sometidos a evaluación o autorización y, por tanto, a los proyectos de urbanización sometidos a evaluación de impacto ambiental, tanto ordinaria como simplificada. El texto aprobado es el siguiente:

*«Artículo 5 bis. Formato de la documentación de los planes o programas y proyectos sometidos a evaluación o autorización ambiental.*

*1. En base a los principios de economía y máxima difusión, la documentación integrante de los planes o programas y proyectos, incluyendo el documento inicial ambiental, el estudio ambiental estratégico, el estudio de impacto ambiental y cualquier documento complementario del plan o programa, deberán presentarse en formato digital de uso común, bajo un sistema que garantice*

su protección, y con firma electrónica válida de sus autores. En el caso de que se determine que existe información confidencial, el promotor deberá presentar además una versión documental paralela que garantice la confidencialidad de datos admitida a efectos de su publicación.

2. La información geográfica que incluyan dichos planes, programas o proyectos deberá presentarse en archivo digital independiente, en formato SIG abierto y de uso común, de acuerdo con las condiciones de interoperabilidad vigentes en la normativa en materia de infraestructuras de datos espaciales. Se deberá realizar sobre una base cartográfica, ortofotografía o imagen oficial, estar definida en el sistema de referencia ETRS89 y proyección UTM referida al huso 30 norte. Se utilizará la información geográfica temática oficial de las administraciones competentes.

3. Se faculta al titular de la consejería competente en materia de medio ambiente para que mediante la oportuna orden se concreten o actualicen los datos técnicos referidos a formatos y características de la documentación e información.»

{En la práctica, toda la información geográfica (perímetro de la actuación y ordenación-base georreferenciadas y en los formatos requeridos) ya es aportada junto con el documento ambiental por lo que estaríamos duplicando información. El resto de información que podríamos llamar “constructiva” incluida en el Proyecto de Urbanización no suele ser relevante para la evaluación ambiental}.

*CASO PRÁCTICO: Informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Murcia sobre el Proyecto de Urbanización UA única del sector ZM-SB4, San Benito-Murcia.*

{Ver diapositiva}

La ley 5/2020, de 3 de agosto, introduce modificaciones en la Ley 4/2009 para permitir que los ayuntamientos asuman competencias de evaluación ambiental que antes eran exclusivas de la Comunidad Autónoma. Amparado en esta novedad, el Ayuntamiento de Murcia se ha constituido en órgano ambiental.

A continuación, se analiza el informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Murcia (órgano ambiental) al Proyecto de Urbanización de la UA única del sector ZM-SB4, San Benito-Murcia.

## INFORME

A la vista de la documentación remitida por el Servicio administrativo de gestión urbanística para inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada se informa que deberá completar/subsanar los siguientes aspectos detectados en la documentación ambiental del **proyecto de obras de urbanización de la unidad de actuación única del plan parcial ZM-SB4** sometido a **evaluación de impacto ambiental simplificada**.

- De acuerdo a la información incluida en el Documento ambiental referente a ruidos, el plan parcial del que procede el presente proyecto de urbanización incluyó como medida correctora una pantalla acústica de protección situada en la posición que se define en el plano P1 "Ordenación y usos pormenorizados" del Plan Parcial y en los planos 9, 10 y 11 de la Adenda a la citada Memoria Ambiental Acústica. Según el plan parcial, dicha pantalla acústica deberá diseñarse con un tratamiento estético adecuado al entorno urbano en el que se encuentra, debiendo incluirse a niveles constructivos en el Proyecto de Urbanización donde se definen técnicamente las obras a realizar en el sector. Por tanto, se requiere un estudio acústico actualizado y de detalle en el que se definan y desarrollen todas las características y condiciones constructivas de dicha pantalla (altura, longitud, material, ubicación, distancias, integración paisajística, etc.), teniendo en cuenta las condiciones actualizadas sobre flujo del tráfico en esa zona. El estudio acústico se realizará conforme a los métodos de evaluación del ruido del anexo II del real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, modificado por la Orden PCI/1319, de 7 de diciembre (Método CNOSSOS) y teniendo en cuenta las "Instrucciones para la entrega de los datos asociados a los mapas estratégicos de ruido y planes de acción contra el ruido de la cuarta fase" elaboradas por el MITERD (Marzo 2022), en lo referente a la representación cromática de planos.
- Se aportará un Estudio de Gestión de Residuos **refundido** que incorpore una estimación de los residuos de construcción y demolición que se generen teniendo en cuenta tanto la propia ejecución del proyecto de obras de urbanización, así como de los proyectos eléctricos incorporados (alumbrado público, redes de baja tensión, centros de transformación, red de media tensión). Dicho Estudio deberá justificar los siguientes aspectos:
  - Parte de la normativa citada en el Estudio se encuentra derogada (Ley 22/2011, Orden MAM 304/2002, Ley 11/1997, Ley 20/1986, etc.) y no se incluye normativa vigente como la ley 7/2022, entre otras aplicables en materia de residuos.
  - Se incluirá como residuo el total de tierras y piedras de excavación previstas tanto en peso como en volumen independientemente de la previsión indicada de valorización externa mediante la Orden APM 1007/2017, de 10 de octubre (31.300 m<sup>3</sup> +1565 m<sup>3</sup>).
  - Dada la previsión de derribos y demoliciones de edificaciones, así como otros elementos existentes a eliminar, se incorporará al Estudio un Inventario de residuos peligrosos indicando cantidades estimadas y código LER asociado.
  - El residuo identificado en el Estudio con LER 170107 (6.600 t) consta de mezcla de hormigón y cerámicos. Dado que dichas fracciones son susceptibles de separación de acuerdo a lo indicado en el Real Decreto 105/2008, deberá desglosar dicha cantidad en cada una de las fracciones indicadas y prever su separación en obra, de acuerdo con lo indicado en el punto siguiente.
  - Se actualizará y adaptará el apartado de separación de residuos a lo indicado en el artículo 30 de la Ley 7/2022 y artículo 5 del citado Real Decreto. Para más información consultar: [https://medioambiente.murcia.es/sites/default/files/2023-10/Nota\\_aclaratoria\\_EGR\\_adaptado\\_Ley7-2022.pdf](https://medioambiente.murcia.es/sites/default/files/2023-10/Nota_aclaratoria_EGR_adaptado_Ley7-2022.pdf).

En caso de emplear en la obra los residuos de hormigón, ladrillos/cerámicos y aglomerado asfáltico, deberá cumplir con lo dispuesto en el real decreto 105/2008, así como en la ley 7/2022, incluyendo en el proyecto la descripción de aquellas instalaciones, maquinaria o espacios necesarios para acometer estos trabajos. En particular, la dirección facultativa de la obra deberá aprobar los medios previstos para dicha valorización in situ (art. 9 RD 105/2008). En todo caso, estas actividades se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que perjudiquen al medio ambiente y, en particular, al agua, al aire, al suelo, a la fauna o a la flora, sin provocar molestias por ruido ni olores y sin dañar el paisaje y los espacios naturales que gocen de algún tipo de protección de acuerdo con la legislación aplicable. Las operaciones de gestión de residuos deberán realizarse por gestores debidamente autorizados.

Destacar que se piden dos estudios complementarios: ESTUDIO ACÚSTICO (que incluye detalle constructivo de las pantallas acústicas) y ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.

{Cuando el Proyecto de Urbanización está sometido a EIA, el Estudio de Gestión de Residuos se aporta junto con el Documento Ambiental por lo que no se aporta junto con aquel para no duplicar información}.

### 3.3 Reactivación de urbanizaciones no terminadas.

Son frecuentes las obras de urbanización que quedaron paralizadas tras la crisis inmobiliaria sobrevenida en 2008. Derivado de la actual situación de imperiosa necesidad de suelo para uso residencial, los distintos agentes han visto en la reactivación de urbanizaciones no finalizadas una manera de poner en el mercado nuevos suelos urbanos residenciales con mayor rapidez.

Sin perjuicio de la aprobación futura de las citadas medidas u otras que faciliten la rehabilitación de urbanizaciones no finalizadas, actualmente lo normal es que las entidades locales estudien estos expedientes caso por caso dada la amplia casuística que suele haber.

Tras consulta con el Servicio de Ingeniería Civil del Ayuntamiento de Murcia, su procedimiento a seguir en función de si las obras se han iniciado o no, es el siguiente:

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN CON OBRAS NO INICIADAS: Se revisa de nuevo el Proyecto completo, debiendo someterse a una aprobación única.
- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN CON OBRAS INICIADAS Y NO TERMINADAS. Si hay recepción parcial de una parte, no se requiere actualización en esta parte. Para las que no han sido recibidas, se respeta el diseño y dimensionamiento, aunque el Ayuntamiento revisa el estado de las obras (sobre todo las redes de abastecimiento y saneamiento). La documentación a presentar se decide caso a caso en función del grado de materialización y tiempo que han estado paralizadas las obras. Se somete a una aprobación única.

Se entiende que las obras se han iniciado si existe ACTA DE REPLANTEO firmada.

En cuanto a la documentación requerida, como norma general, el Ayuntamiento suele pedir toda la documentación completa actualizada, debiendo contener presupuesto con precios actualizados y anejo de actualización normativa como parte integrante de la documentación a presentar.

El problema en este tipo de expedientes suele estar muchas veces en el requerimiento de obras de conexión exteriores al sector como por ejemplo nuevas condiciones por parte de la compañía distribidora de energía, la compañía de aguas, etc..., lo que supone importantes inversiones adicionales no previstas en muchos casos por los nuevos promotores que adquirieron el suelo con el fin de terminar las obras pendientes.

En Murcia, uno de los casos más significativos es el del Plan Parcial Nueva Condomina, cuyas obras están parcialmente recibidas: La zona sur está recibida, mientras que la norte no, requiriéndose para esta última adaptaciones normativas como la de accesibilidad por ejemplo, a pesar de estar ejecutada parcialmente.

## 4 ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.

### 4.1 Normativa de aplicación.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- LEY 4/2017, de 27 de junio, de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.
- Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia, aprobado por Decreto 177/2024, de 12 de septiembre.
- Ordenanzas y normas de urbanización aprobadas, en su caso, por cada Ayuntamiento.

A continuación se aporta una comparativa entre la Orden TMA/851/2021 y el Reglamentos de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia que la complementa.

ORDEN TMA/851/2021	RAURM
Art. 5 Itinerarios peatonales accesibles.	Art. 34 Itinerario peatonal accesible.
Art. 5 Itinerarios peatonales accesibles.	Art. 35. Zonas de plataforma única.
Art. 6 Áreas de descanso y áreas de presencia de espectadores Art. 7 Plazas, parques y jardines. Art. 8 Sectores de juegos infantiles y de ejercicios.	Art. 36 Áreas de estancia.
Art. 9 Tramos urbanos de playas.	Art. 37 Tramos urbanos de playas.
Art 14 Rampas. Art. 15 Escaleras Art. 30.3 Elementos de protección peatonal (	Art. 38 Elementos de urbanización.
Art. 21 Pasos de peatones.	Art. 39 Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.
Art. 28 Papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos. Art. 30 Elementos de protección peatonal. Art. 34 Cabinas de aseo, vestuarios y duchas exteriores.	Art. 40 Mobiliario urbano.
Art. 35 Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Art. 38 Espacios reservados al tránsito de bicicletas y vehículos de movilidad personal.	Art. 41 Elementos vinculados al transporte.
Art. 2 Ámbito y criterios generales de aplicación. Art. 5 Itinerarios peatonales accesibles (anchuras útiles). Art. 14 Rampas. Art. 24 Condiciones generales de la urbanización de frentes de parcela. Art. 30 Elementos de protección peatonal (pasamanos).	Art. 42 Renovaciones de espacios públicos urbanizados existentes.

Art. 35 Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Art. 39 Obras e intervenciones. Art. 46 Aplicaciones reguladas del pavimento táctil indicador.	
--	--

## 4.2 Orden TMA/851/2021.

### 4.2.1 Disposiciones generales.

#### a) Objeto y principios rectores.

##### **Artículo 1.** Objeto y principios rectores.

1. Este documento técnico desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

2. Las condiciones básicas referidas en el apartado anterior garantizarán unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos por este documento técnico y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

#### b) Ámbito y criterios generales de aplicación.

{Ver diapositiva}

##### **Artículo 2.** Ámbito y criterios generales de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de este documento técnico está constituido por los espacios públicos urbanizados situados en el territorio del Estado español tal y como se definen en el artículo siguiente. Todas las definiciones recogidas en este documento técnico se entienden referidas únicamente a los efectos de su aplicación.

2. Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en los artículos 33 y 39, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en este documento técnico, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.

3. No obstante se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

{Esta Orden no completa el marco normativo sino que puede ser desarrollado por otras normas autonómicas o locales que la complementen como es el caso de la Región de Murcia}.

Según el artículo 2.2., la Orden resulta de aplicación, no solo a actuaciones de nueva urbanización sino también a renovación de espacios públicos urbanizados existentes. A continuación, se aporta cuadro

comparativo que relaciona cada actuación con las clases de suelo correspondientes en la legislación estatal y autonómica:

Clasificación según Ley 7/2015 estatal	Clases de suelo según LOTURM	Tipo de actuación
Suelo urbanizado	Urbano consolidado	Reurbanización o renovación
Suelo rústico	Urbanizable o Urbano sin consolidar	Nueva urbanización

La Orden resulta de aplicación a la proyección, construcción y renovación de los espacios públicos urbanizados. Los meros trabajos de reparación, conservación, mantenimiento o limpieza, entre otros, no constituyen el objeto de esta Orden. Aquí volvemos a recordar lo ya dicho sobre la diferencia entre proyectos de obras y proyectos de urbanización.

#### 4.2.2 Espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal.

##### a) *Espacios públicos urbanizados*

{Ver diapositiva}

**Artículo 3.** *Espacios públicos urbanizados.*

1. *Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público o están destinados al uso público, en el suelo en situación básica de urbanizado de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de suelo.*

2. *También se consideran espacios públicos urbanizados los tramos urbanos de las playas tal y como se definen en la legislación estatal en materia de costas.*

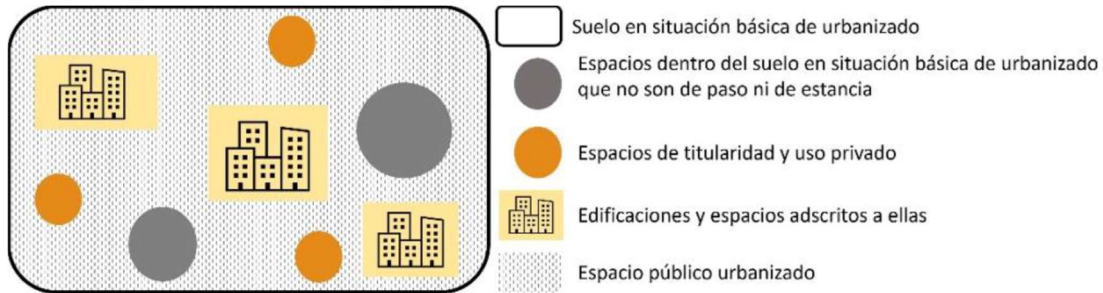
{A los efectos de esta Orden, los “espacios públicos urbanizados” son fundamentalmente las partes del suelo en situación básica de urbanizado en las que se cumplen, de forma simultánea, todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia.

b) Espacios no adscritos a la edificación. A estos se les aplica el CTE.

c) Espacios de dominio público o destinados a un uso público.

El espacio público urbanizado podría esquematizarse, por tanto como el restante tras extraer a una bolsa de suelo en situación básica de urbanizado los espacios que no son de paso ni de estancia, los de titularidad y uso privado y las edificaciones y espacios adscritos a ellas. }



## ESPACIOS PEATONALES Y VEHICULARES DE PASO O ESTANCIA

La Orden sólo resulta de aplicación a los espacios peatonales y vehiculares de paso y estancia, de manera que quedan fuera de su ámbito de aplicación aquellos espacios ocupados por instalaciones como antenas o centros de transformación o espacios como medianas de viales que sólo tienen acceso para el mantenimiento puntual y que, debido a su uso restringido, no pueden considerarse “de paso o estancia”.

## ESPACIOS NO ADSCRITOS A LA EDIFICACIÓN

La Orden distingue lo que son los espacios adscritos a la edificación de los que no lo están, de manera que, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 3, aquélla sólo resulta aplicable a los **espacios que no están adscritos a ninguna edificación**, siendo el Código Técnico de la Edificación el que contiene la regulación aplicable a aquéllos otros, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), cuyo ámbito de aplicación considera comprendidos en la edificación “los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio” (artículo 2.3 de la LOE).

De forma coherente con la LOE, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, en su Disposición Final Tercera, ordena de manera expresa que las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de los edificios se incorporen en el CTE, dejando el desarrollo de las mismas en los espacios públicos urbanizados a esta Orden (D.F.4ª).

Los ámbitos de aplicación de la LOE y de la Orden son complementarios y no se solapan. Ello no impide que el CTE remita, como considere necesario (en su articulado o mediante comentarios), a las determinaciones de esta Orden para cubrir los aspectos que no regula.

La identificación del espacio que se puede considerar adscrito a una edificación parece posible a través del análisis de los límites que comprendería un hipotético proyecto de ejecución de la edificación en cuestión.

*{Poner un ejemplo: muro en parcela privada que contiene salto entre una calle y el patio privado de acceso a la parcela. Ese muro tiene que cumplir el CTE.}*

## ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO O DESTINADOS A UN USO PÚBLICO

Para analizar a qué espacios, de los de paso o estancia y que no estén adscritos a ninguna edificación, es aplicable esta orden, es necesario distinguir entre los que son de titularidad pública y los de titularidad privada:

### **1. ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA.** Pueden ser:

- Espacios de dominio público o demaniales: **afectados** al uso general o al servicio público y los que tengan carácter demanial por virtud de alguna ley (art. 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

En estos espacios, los usos se pueden dividir del modo siguiente:

- **uso público común:**

- **general** y que corresponde por igual y de forma indistinta a toda la ciudadanía, de manera que el uso por unos no impide el de los demás interesados (p.e. parques, calles, caminos o plazas...)
- **especial**, o que implica un aprovechamiento especial debido a alguna circunstancia como peligrosidad, preferencia en caso de escasez... (p.e. la zona acotada de una plaza para su utilización por los alumnos de un colegio cercano sin patio, o los aparcamientos para residentes en algunas ciudades...)
- **uso privativo**, mediante una autorización o concesión de la Administración para su ocupación por algunos, limitando o excluyendo la utilización del mismo por otras personas. Es el caso de las concesiones administrativas en espacios urbanizados como huertos, terrazas de bares o quioscos sobre plazas o calles...
- **Espacios patrimoniales**: son de titularidad pública pero no son de dominio público (incluso pudieron serlo algún día, pero están desafectados en la actualidad). No obstante, **cuando tengan un uso público, les será de aplicación la orden** (p.e. espacios no afectados directamente a un uso público o servicio público pero que, por cualquier circunstancia, se mantengan abiertos al público, como algún camino público patrimonial, o algún jardín o parque, que encontrándose desafectado, está abierto al público...). Es posible identificarlos, porque la gestión de su limpieza y mantenimiento normalmente lo asumirá la administración local.

**2. ESPACIOS DE TITULARIDAD PRIVADA:** al no estar abiertos al público con carácter general no les será de aplicación esta orden (p.e. un solar o un huerto privado...).

Por el contrario, cuando su limpieza y mantenimiento se lleve a cabo por los Ayuntamientos y **se permita el libre acceso** a éstos (p.e. calles de titularidad privada que permiten el paso de cualquier persona, parques o plazas de urbanizaciones privadas que deban estar abiertos porque lo dice el plan general, o porque exista algún derecho real de servidumbre sobre ellos, por ejemplo, para pasar a una playa, soportales...), deberán cumplir las condiciones básicas de accesibilidad de esta orden, siempre que **no se puedan considerar adscritos a ninguna edificación**.

b) *Zonas de uso peatonal.*

**Artículo 4.** *Zonas de uso peatonal.*

Se denomina:

a) *Zona de uso peatonal: todo espacio público urbanizado destinado de forma permanente al tránsito o estancia peatonal.*

b) *Itinerario peatonal: la parte de la zona de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas entre éstas y los vehículos.*

c) *Área de estancia: la parte de la zona de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan actividades de esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, descanso y otras de similares características, en las que las personas permanecen durante un tiempo determinado.*

### ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO URBANIZADO

En el capítulo III de la Orden sólo se establecen condiciones generales para los itinerarios peatonales contemplados en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, identificados aquí como **itinerarios peatonales accesibles**, para distinguirlos de los itinerarios que, como veremos, puedan eventualmente no serlo.

Respecto a las **Áreas de estancia** (desarrolladas en el capítulo IV), la Orden diferencia 4 tipos de áreas de estancia:

1. Áreas de descanso y con presencia de espectadores.
2. Plazas, parques y jardines.
3. Sectores de juego y ejercicios.
4. Tramos urbanos de playas.

Cada una tiene distintos requerimientos en cuanto a resaltes, altura y pavimento (cfr art. 6, 7, 8 y 9 de la orden). De hecho, la guía lo analiza en un cuadro comparativo:

ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS (EPU)								
ZONAS DE USO VEHICULAR (ZUV)	ZONAS DE USO PEATONAL (ZUP)							
	ITINERARIOS PEATONALES (IP)		ÁREAS DE ESTANCIA (AE)					RESTO DE ZUP
	ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)	OTROS IP	ÁREAS DE DESCANSO Y ÁREAS CON PRESENCIA DE ESPECTADORES	PLAZAS PARQUES Y JARDINES (EXCEPTO ÁREAS AJARDINADAS)	SECTORES DE JUEGOS INFANTILES Y DE EJERCICIOS	TRAMOS URBANOS DE LAS PLAYAS	OTRAS	
-	(Art. 5)	-	(Art.6)	(Art.7)	(Art.8)	(Art.9)	-	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* A&gt;1,80m</li> <li>* H&gt;2,20m</li> <li>* SIN ESCALONES AISLADOS</li> <li>* PTE TRANS 2%</li> <li>* PTE LONG 6%</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>* H&gt;2,20m</li> <li>* SIN ESCALONES AISLADOS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* H&gt;2,20m</li> <li>* SIN ESCALONES AISLADOS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ø 1,5m JUNTO A ELEM. DE JUEGO Y DE EJERCICIO ACCESIBLES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* ACERAS COLINDANTES=IPAs</li> <li>* PTOS ACCESIBLES</li> </ul>		
			Acc. desde IPA	Acc. desde IPA	Acc. desde IPA	Acc. desde IPA		
				<ul style="list-style-type: none"> <li>* CONEXIÓN CON IPA DE INSTALACIONES Y ÁREAS DE DESCANSO A LO LARGO DEL IPA C/ 50m</li> <li>* INFORMACIÓN (sólo en IPA de parques y jardines)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>* CONEXIÓN CON IP DEL PTO ACCESIBLE CON RESTO DE INSTALACIONES</li> </ul>		
	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11) en escaleras alternativa de IPA	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)	PAVIMENTO "IPA" (Art. 11)		PAVIMENTO "IPA" (Art. 11) en determinadas situaciones		

En el caso de Murcia, el Ayuntamiento no requiere que el proyecto de urbanización diferencie estas zonas específicamente, aunque sí que se exige el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en todos los espacios libres públicos.

### 4.3 LEY 4/2017, de 27 de junio, de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia.

**Artículo 25.** Condiciones de accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales.

1. Los espacios públicos urbanizados, de nueva creación, así como sus respectivos equipamientos comunitarios, instalaciones de servicios públicos y mobiliario urbano, se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de modo que se garantice un uso no discriminatorio, independiente y seguro de estos, conforme a los principios rectores de la presente ley y a su normativa de desarrollo, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

2. Los espacios públicos urbanizados existentes, sus elementos y mobiliario urbano, así como los respectivos equipamientos e instalaciones de servicios públicos, deberán adecuarse a las condiciones de accesibilidad establecidas en los plazos que marque la normativa de desarrollo de la presente ley, siempre que sean susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada.

Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se aplicarán justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones, compatible con sus condiciones preexistentes, orografía o cualquier otra condición que deba preservarse.

En ningún caso, estas actuaciones podrán menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. En las actuaciones incluidas en conjuntos históricos, lugares, zonas o sitios protegidos por su valor histórico o cultural, o por encontrarse afectado por protección ambiental de bienes protegidos o catalogados, se aplicarán las adaptaciones precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

No quedarán, por tanto, exentos del cumplimiento de la normativa de desarrollo de la presente ley, sino que cumplirán cuantos requerimientos sean compatibles con su grado de protección. Cuando no sea posible garantizar alguna de las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente, se realizarán los ajustes razonables necesarios, aplicando justificadamente soluciones alternativas que garanticen el mayor grado de cumplimiento de estas condiciones.

4. Las actuaciones en materia de accesibilidad, que reglamentariamente se determinen en espacios públicos naturales con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos o paisajísticos, objeto de protección por la legislación aplicable, quedarán sujetas a la preservación de dichos valores, de forma que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza.

5. Los elementos que se ubiquen de manera provisional en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales, se situarán, protegerán y señalarán de forma que se garantice el uso no discriminatorio, independiente y seguro de los mismos por todas las personas.

6. Los titulares de los espacios públicos urbanizados y de los espacios públicos naturales mantendrán el adecuado estado de conservación de los elementos que garantizan la accesibilidad de los mismos.

#### **4.4 Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia (aprobado por Decreto n.º 177/2024, de 12 de septiembre).**

##### **Artículo 1. Objeto.**

1. El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, con la finalidad de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal para todas las personas, garantizando el uso no discriminatorio, independiente y seguro de los entornos y de los bienes, productos y servicios de la sociedad.

2. Estas normas son complementarias de lo dispuesto en la normativa estatal básica en materia de accesibilidad universal.

{Por tanto, estas Normas añaden requisitos adicionales a lo establecido en la Orden TMA/851/2021}.

El capítulo III del Reglamento está dedicado a la accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.

**Artículo 32. Ámbito y criterios de aplicación.**

1. Este capítulo se aplicará a las obras de nueva urbanización y a las renovaciones de espacios públicos urbanizados existentes en los mismos términos que se establecen en la Orden TMA/851/2021.
2. En las renovaciones de espacios públicos urbanizados existentes se desarrollarán las obras previstas en los Planes de Accesibilidad a los que se refiere el artículo 3 de este reglamento.
3. Las exigencias establecidas en este capítulo deberán cumplirse en el planeamiento urbanístico, el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen del punto 1.

{El Reglamento añade algunos requerimientos técnicos a los establecidos en la Orden TMA/851/2021 para los itinerarios peatonales accesibles, áreas de estancia y tramos urbanos de playas.

Asimismo, en el caso de renovación de espacios públicos urbanizados detalla la documentación técnica a presentar, define con mayor detalle su concepto y determina algunas tolerancias aplicables cuando no sea posible cumplir las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021.

A este respecto, se recuerda la necesidad de distinguir entre Proyecto de obras y Proyecto de Urbanización. Un Proyecto de renovación o reurbanización de un espacio público sólo se considera Proyecto de Urbanización si viene a desarrollar una Unidad de Actuación o sector previsto en el planeamiento, es decir, si forma parte de una actuación integrada conforme a la LOTURM. Por ejemplo, si el plan general ha delimitado una Unidad de Actuación en suelo urbano y la ha ordenado pormenorizadamente, la urbanización se realizaría mediante un Proyecto de Urbanización. Por el contrario, si el Ayuntamiento presenta un proyecto para renovar el pavimento de la Gran Vía, pongamos por caso, se trataría de un Proyecto de obras.

Se está elaborando una Guía de Accesibilidad impulsada por la Consejería y el Colegio de Arquitectos, que supondrá una ayuda para el proyectista a la hora de tener en cuenta lo relativo a espacios públicos urbanizados determinados en el reglamento.}