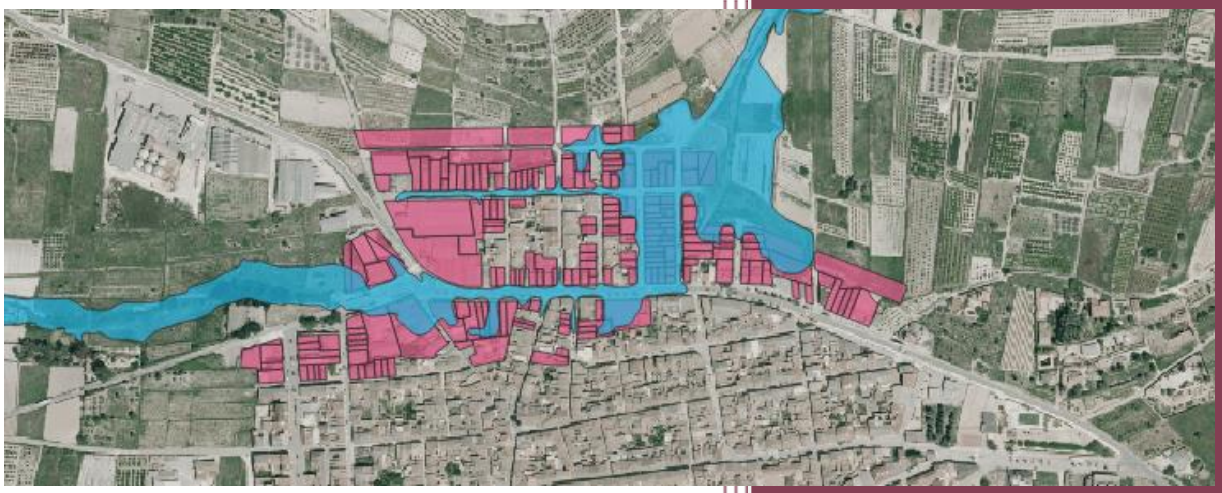
INFORME SOBRE LA APLICACIÓN PARTICULARIZADA DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y LA NORMATIVA ASOCIADA A LA INUNDABILIDAD EN EL SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE QUATRETONDA



QUATRETONDA
AJUNTAMENT_

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

DICIEMBRE 2020

ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO 1
2. INTERPRETACIÓN 2
2.1 Delimitaciones gráficas y parcelas afectadas 2
2.2 Calados de Zonas Inundables 4
2.3 Zonas Inundables 6
3. AFECCIONES ESTUDIADAS 8
3.3 Dominio Público Hidráulico 8
3.4 Zona de Flujo Preferente 10
3.5 Zona inundable (T_0=500 años) 11
3.6 Información sobre Calados de la Zona inundable (T_0=500 años) 11
3.7 Situación urbanizada y Situación rural 14
3.8 Zonas de Ordenanza de las Normas Subsidiarias 14
4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS 15
5. ANEXOS AL INFORME 15

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

La ordenación urbanística del municipio de Quatretonda queda establecida en las Normas Subsidiarias (NN.SS.), aprobadas mediante acuerdo de la CTU de 22 de abril de 1997 (BOP 11/04/1998). Desde este momento de su aprobación, la legislación y regulaciones derivadas referidas al tratamiento urbanístico de las corrientes superficiales de agua, bien sea en cauces o por inundaciones previsibles fuera de los mismos, ha sido objeto de un amplio y exhaustivo desarrollo y posterior modificación. Esto supone, por una parte, la falta de atención a estos aspectos sobrevenidos en las NN.SS. vigentes y, por otra, la propia generación de una normativa compleja, en la que se superponen las acciones y responsabilidades de distintas administraciones públicas. A modo de resumen, la aplicación de estas regulaciones supone la obligación de observar unas afecciones añadidas a la normativa municipal en los actos de concesión de licencias y otras posibles autorizaciones a emitir por el Ayuntamiento de Quatretonda, que dependen de situaciones respecto a los cauces y áreas inundables que comportan un alto grado de complejidad.

El objeto del presente informe es poner a disposición de los servicios municipales de Quatretonda una herramienta a modo de guía que facilite la interpretación de estas regulaciones y defina las diversas situaciones existentes según ellas para permitir la aplicación de la disciplina urbanística con el mayor rigor legal posible, tanto para la ciudadanía como para la propia administración local. El cuerpo normativo atendido incluye básicamente:

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (RDPH).
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.

No se trata de un documento de carácter vinculante, ni lo pretende, y su uso como apoyo y ayuda queda sujeto a la posterior interpretación de la administración municipal en su aplicación.

2. INTERPRETACIÓN

Como se ha dicho, la aplicación de esta guía necesita de una interpretación particular para cada caso, pero también para cada situación que se plantea. Entre las cuestiones a dirimir, destacan las siguientes:

2.1 DELIMITACIONES GRÁFICAS Y PARCELAS AFECTADAS

La selección de los ámbitos de estudio de cada caso de afección, las parcelas afectadas, quedan justificadas en un apartado posterior de este informe, pero cabe puntualizar el criterio que se ha considerado para considerarlas individualmente como afectadas o no, y respecto a que afección.

En primer lugar, la inclusión en la Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico (DPH), o en el propio DPH o su zona de servidumbre, es relativamente sencilla, pues se trata de una simple coincidencia geométrica. Si la parcela coincide con, o toca, la Zona de Policía, se considera afectada. En caso de que la actuación que se prevea sobre la parcela sólo afecte a ésta parcialmente, resulta sencillo comprobar gráficamente si se coincide con esta zona de afección y dónde.

En la imagen se aprecia la delimitación de la Zona de Policía (azul), sobre el parcelario catastral urbano (amarillo). La coincidencia total o parcial es obvia, así como dónde se da.

En principio, también resulta sencillo aplicar este mismo método a las delimitaciones obtenidas de los estudios de inundabilidad realizados, es decir, la Zona de Flujo Preferente y la Zona Inundable para un periodo de retorno de 500 años. En la siguiente imagen, sobre el mismo parcelario urbano (amarillo) se superponen la Zona de Flujo Preferente (verde) y la envolvente a ésta de la Zona Inundable T_0=500 años (marrón).

Aplicando el mismo criterio de mera coincidencia gráfica, el más objetivo, se detectan y reflejan en la siguiente imagen las parcelas afectadas (magenta). Téngase en cuenta que estas últimas incluyen todas las parcelas tratadas en el informe, algunas de ellas no inundables.

En esta imagen destaca la aparición de algunas parcelas aisladas sin coincidencia con ninguna afección en áreas donde se ven rodeadas por otras sí afectadas. Parce claro un enclave central, especialmente en las calles Mestre Serrano y Ramón y Cajal. Esta “isla” central puede tener cierta lógica, pero, las parcelas puntuales en la calle García Lorca no afectadas, pero prácticamente rodeadas de otras que sí lo están, ¿tienen sentido?

Este informe se limita a incluir las parcelas que sí muestran una coincidencia entre las bases gráficas utilizadas, aunque apenas sea una pequeña porción. Se propone este criterio para asegurar el

cumplimiento formal de las determinaciones a tratar, pero se recomienda que, al menos en los casos de las parcelas sin afección rodeadas mayoritariamente de otras sí afectadas, se realice una interpretación concreta y justificada de su tratamiento, o no, como parcela afectada.

Para facilitar la visión en detalle de los límites considerados, se aportan los planos 0.1.1 y 0.1.2 que recogen los límites de afecciones consideradas y los solapamientos entre ellas, sobre las cartografías de referencia, del planeamiento vigente y el parcelario catastral.

2.2 CALADOS DE ZONAS INUNDABLES

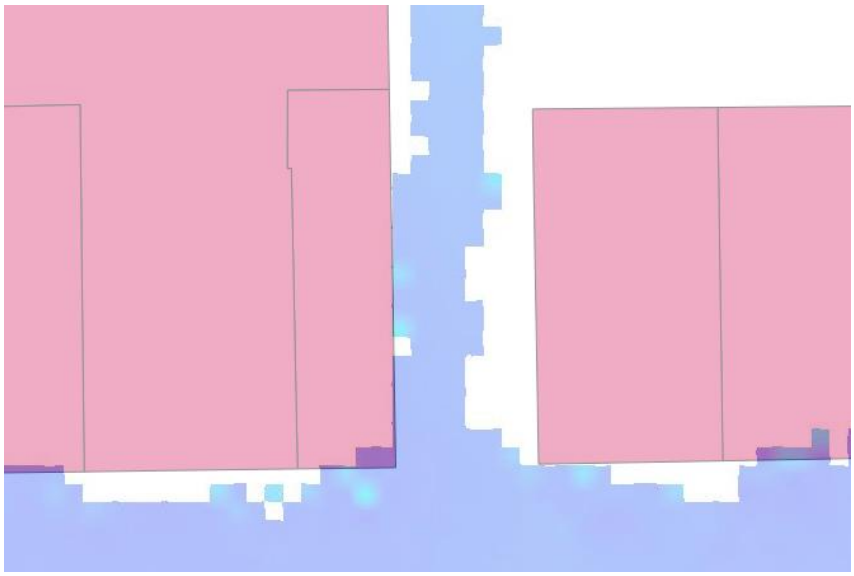
El dato concreto de los calados de las zonas inundables puede ser determinante en la aplicación de algunas de las medidas preventivas para la concesión de licencias. Entre los casos concretos donde este criterio se observa, que se detallan más adelante, se distinguen de entrada los afectados con un calado bajo, menor a 80 cm, y los de calado alto, que superan esa medida. El Anexo II recoge en sus planos 0.4.1 y 0.4.2 el mapa de superpuesto las cartografías de referencia, per puede resultar insuficiente para determinar las medidas a adoptar con precisión. Para poder disponer de la información exacta del estudio de inundabilidad que determina estos calados, se puede acceder a su mapa original con datos asociados mediante el visor del SIA de la Confederación hidrográfica del Júcar, como se detalla más adelante.

Otra cuestión es que los resultados que se ofrecen de los estudios de inundabilidad en que se basa este mapa conducen necesariamente a una interpretación, pues muestran situaciones que, en ocasiones, son de difícil encaje en la realidad física.

En la siguiente imagen se muestra el mapa de calados (en distintos tonos azules según su profundidad) sobre el parcelario catastral urbano (amarillo) que nos sigue sirviendo de referencia.

Visto. en una nueva imagen, el solapamiento con las parcelas consideradas afectadas en este informe, se vuelven a detectar los problemas expuestos en el apartado anterior sobre las parcelas que aparecen como o afectadas.

Pero aumentando la escala hasta el estudio particular de una sola parcela encontramos la mayor dificultad para concretar la magnitud del calado. En la siguiente imagen aparece el mapa sobre el cruce entre la Avenida País Valencià y el Carrer Mestre Serrano que sirve como ejemplo de la incertidumbre que se puede generar.



La parcela catastral al oeste de Mestre Serrano, a la izquierda, linda directamente con lugares donde se detalla una zona inundable con un calado medido. En su mismo frente recayente a esta calle se aprecian lugares que no se consideran inundables, en blanco, y otros que sí. Estos últimos, además,

están asociados a distintos calados, según la intensidad de su color azul. Consultados los datos del visor, resulta que tenemos valores que van desde el 0, en blanco, hasta más de 2,5 m, pasando por 0,60 m. Parece físicamente imposible que esto ocurra en un espacio tan reducido de una calle prácticamente plana. Igualmente improbable parece que, detectado un calado de hasta 2,5 m en una acera, la de enfrente de esa misma calle de unos 8 m de ancho no se considere siquiera inundable.

Por tanto, nos encontramos ante otra situación en que la interpretación y la adopción de un criterio de aplicación del mapa de calados son necesarias. Como en el caso anterior, este informe sólo muestra los datos estrictos extraídos de las fuentes consultadas.

2.3 ZONAS INUNDABLES

La regulación establecida por la normativa de aplicación no siempre recoge todos los casos posibles ni detalla todas las soluciones de manera exacta. En estas situaciones, a falta de criterios explícitos, deberá ser el Ayuntamiento de Quatretonda quien asuma la interpretación de la norma a cada caso. Los ejemplos más claros de este margen abierto de actuación se exponen a continuación.

Zonas inundables externas a la Zona de Flujo Preferente.

El artículo 14 bis RDPH añade a menudo en su texto observaciones como "*en la medida de lo posible*" para indicar el comportamiento procedente en algunas ocasiones, como evitar implantaciones en suelo inundables o aplicar medidas preventivas. Se entiende que el Ayuntamiento dispone de capacidad discrecional y conocimientos concretos de estas situaciones para determinar ese grado de posibilidad. La visión realista de debe ser aportada y asumida para la posible concesión de la autorización.

Suelos en situación rural en Zonas Inundables.

La normativa de rango estatal, TRLA y RDPH, distingue las características de los terrenos y las condiciones de aplicación según se encuadren en los criterios de situaciones de suelo según el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es decir, situación rural o urbanizada, independientemente de su clasificación urbanística. Por su parte, la normativa autonómica, el PATRICOVA, sí se aplica sobre cada clase de suelo, urbano, urbanizable o no urbanizable. En las situaciones de suelos incluidos en Zonas Inundables (T_0=500 años), no tanto en Zona de Flujo Preferente, la distinción entre terrenos urbanos o rurales es clave para aplicar su regulación.

En Quatretonda las áreas clasificadas como urbanas, en ordenanza de almacenes, situadas en su mayoría al norte del núcleo, no cuentan en buena parte con las mínimas condiciones de consolidación de la urbanización o edificación que puedan definirlas como suelo en situación urbanizada. En este caso, por tanto, se podría entender que se hallan en situación rural, en referencia al RDPH, pero también se hallan en suelo urbano, en referencia al PATRICOVA.

Además de esto, el RDPH establece el 30 de diciembre de 2016 como fecha de referencia en la que reconocer si un suelo se halla en situación rural o urbanizada, por ser la de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el RDPH en las materias que trata este informe. Llegado el caso, podría haber situaciones de suelo urbano edificado tras esta fecha que, según el RDPH, deberían acogerse al régimen establecido para el suelo rural, pero que según el PATRICOVA estarían en un caso de suelo urbano.

Esta disyuntiva no tiene una solución clara y deberá ser decidida en cada situación particular. Como recomendación, se plantean las siguientes opciones que dependen sobre todo del grado de consolidación urbana de cada caso.

- Si la consolidación es nula se recomienda no permitir nuevas edificaciones según el artículo 14 bis.1 del RDPH.

  > *1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.*

  La opción más prudente sería esperar a que este tipo de suelo se desarrolle mediante una actuación integrada que, en su caso, debería adoptar medidas de prevención del riesgo de inundación. En cualquier caso, se trata sólo de una recomendación.

- Ante la existencia de cierto grado de consolidación, se puede valorar atender al párrafo que sigue al citado de ese mismo punto 1.

  > *En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:*

  Los aspectos que han de tenerse en cuneta son una serie de condiciones de seguridad y de usos, que se recogen en los apartados a) y b) de este artículo 14 bis.1.

  Para dar este paso y dirigirse a la normativa del PATRICOVA sería necesario entender que las circunstancias del caso no hacen posible la nueva edificación fuera de las zonas inundables, Dado este paso, si así se considera oportuno, el artículo 20 del PATRICOVA dice:

  > *Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.*

Por tanto, para los suelos en situación rural, entendida la imposibilidad de edificar fuera de las zonas inundables y a criterio municipal, se podría edificar con la observación conjunta de las condiciones del Anexo I del PATRICOVA y los puntos a) y b) del artículo 14 bis del RDPH.

En resumen, tanto por decir "*en la medida de lo posible*" como las indicaciones "*cuando proceda*" o "*tomando como referencia*", se deduce que ninguna de las dos normativas prohíbe taxativamente las nuevas edificaciones en Zonas inundables. El RDPH remite a la normativa autonómica añadiendo algunas condiciones a tener en cuenta, y el PATRICOVA deriva al Ayuntamiento la conveniencia de la actuación y la adopción de medidas para las que cita su Anexo I como referencia.

Este informe recoge en la ficha de la situación de este caso, 3.2.3 Zona Inundable + ALMACENES + Situación rural, las condiciones del artículo 14 bis,1 del RDPH y las condiciones de referencia del Anexo I de la normativa del PATRICOVA, como ayuda si el Ayuntamiento de Quatretonda considera conceder licencias para nuevas edificaciones. Téngase también en cuenta que pueden existir parcelas que, según su consolidación respecto a la fecha citada de entrada en vigor del Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, deban ser también encuadradas en esta situación, pese a que incluso puedan estar edificadas e incluidas en este informe en otra situación.

3. AFECCIONES ESTUDIADAS

3.3 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El Dominio Público Hidráulico (DPH) queda definido en el artículo 2 del RDHP. La información gráfica del DPH y sus zonas de afección se ha obtenido del Catálogo de Metadatos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Con un mínimo tratamiento de esta información se distinguen tres áreas de afección distintas asociadas la DPH:

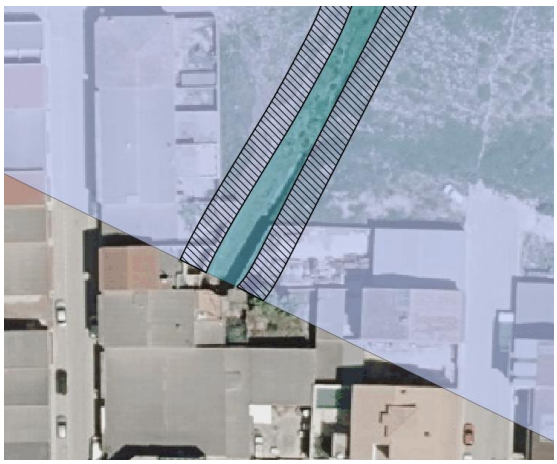
Dominio Público Hidráulico

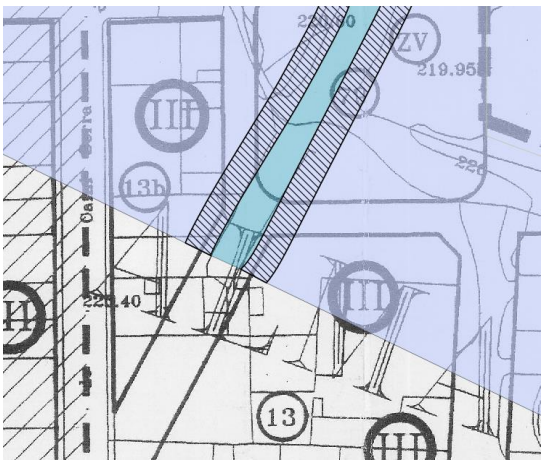
En el caso de Quatretonda se trata del denominado DPH Cartográfico, es decir, este ámbito no está a día de hoy deslindado ni necesariamente obtenidos sus terrenos. Aunque coincide parcialmente con terrenos clasificado como suelo urbano, se trata en todo caso de suelos dotacionales, por lo que no se estudia directamente esta afección.

Zona de servidumbre

Estas franjas que ocupan 5 metros a cada lado del DPH sí muestran dos situaciones concretas de afección a parcelas privadas urbanas. Coinciden con los puntos de entrada y salida de la canalización subterránea del barranco. Dado su reducido y concreto alcance, estas singularidades no son objeto de estudio cartográfico detallado en este documento.

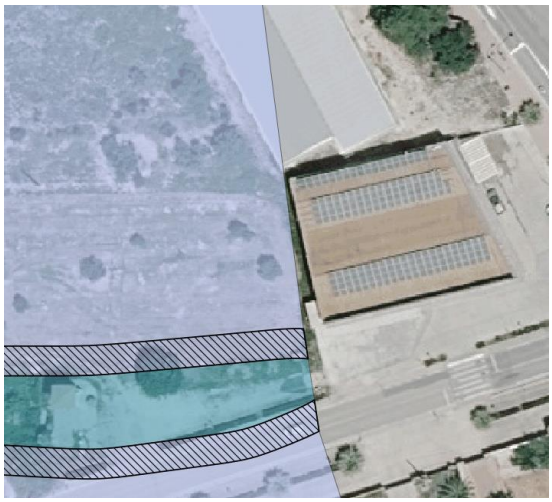
En el punto de entrada la zona de servidumbre ocupa terrenos privados y edificados, que incumplen con claridad las condiciones expresadas en el artículo 7 del RDPH, ni por tanto se pueden cumplir todos los fines expuestos en dicho artículo.





En caso de solicitarse algún tipo de licencia que afecte a estos terrenos deberá considerase lo indicado en dicho artículo.

En el punto de salida, la franja norte de la zona de servidumbre coincide con terrenos destinados por las NN.SS. a una parcela privada en la zona ALMACENES. Cualquier licencia que, en su caso, se solicitase sobre esta parcela deberá al menos asegurar el cumplimiento de las condiciones propias de la zona de servidumbre del DPH en la franja de terrenos coincidente con la misma.



Se trata de terrenos que a día de hoy no están urbanizados ni edificados, y que también están sujetos a otras afecciones que se tratan más adelante en este documento.

Zona de Policía

Estas franjas que ocupan 100 metros a cada lado del DPH tienen recogidas las indicaciones normativas para su tratamiento en el artículo 9 del RDPH, donde se fija qué actividades y usos están sometidos a las disposiciones del mismo y, además, se regula que cualquier obra o trabajo en esta

zona debe contar autorización administrativa previa del organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La inclusión en esta zona se superpone a otras afecciones derivadas de los cauces. Este documento trata en su detalle cartográfico y escrito esta afección en tres apartados.

- Terrenos sólo afectados por su inclusión en la Zona de Policía. Se encuentran en la denominada Situación 1, con sus distintos casos.
- Terrenos afectados por su inclusión en la Zona de Policía que también coinciden con la Zona de Flujo Preferente. Se encuentran en la denominada Situación 2.1, con sus distintos casos.
- Terrenos afectados por su inclusión en la Zona de Policía que también coinciden con la Zona Inundable To=500 años, pero no con la Zona de Flujo Preferente. Se encuentran en la denominada Situación 3.1, caso 3.1.2.

El RDPH indica qué actividades y usos quedan sometidos a su régimen y la obligación de contar con autorización administrativa previa del organismo de cuenca para cualquier obra o trabajo en la Zona de Policía. Las fichas de las situaciones estudiadas indican las actividades y usos afectados, y en qué casos es preceptivo solicitar dicha autorización.

3.4 ZONA DE FLUJO PREFERENTE

La información gráfica de esta zona también se ha obtenido del Catálogo de Metadatos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. La Zona de Flujo preferente (ZFP) y los condicionantes que ésta establece quedan recogidos en el artículo 9 y siguientes del RDPH. Su afección se trata en las siguientes situaciones.

- Terrenos afectados por su inclusión en la ZFP que también se encuentran en la Zona de Policía. Como se ha dicho, se encuentran en las Situaciones 2.1. Esta situación a su vez se divide en los suelos en situación básica urbana y rural, los primeros en zonas de ordenanza de las NN.SS. de Casco Antiguo o Almacenes, mientras los segundos sólo en Almacenes. Las zonas de Ensanche no están afectadas en esta situación.
- Terrenos afectados sólo por su inclusión en ZFP, tratados como situación 2.2. Se distinguen los mismos casos que en la anterior.

Las fichas recogen las condiciones de aplicación para cada situación, así como recomendaciones para su mejor aplicación. Se distingue en cada caso entre las actuaciones de nueva edificación o sobre edificaciones existentes.

También se indica para cada situación estudiada la necesidad de aportar en cada expediente de licencia documentación complementaria, como una declaración responsable del titular o un certificado del Registro de la Propiedad sobre la condición de inundable de los terrenos, que deberán acompañarse, en su caso, de la autorización del organismo de cuenca.

3.5 ZONA INUNDABLE (T_0=500 AÑOS)

La información gráfica de esta zona se ha obtenido del Catálogo de Metadatos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

La Zona Inundable y los condicionantes que ésta establece quedan recogidos en los artículos 14 y 14 bis del RDPH. A efectos del presente informe, se trata de la delimitación residual de las parcelas afectadas por riesgo de inundación, pues las que se consideran afectadas por la ZFP, al contar con condiciones más restrictivas, quedan excluidas de esta Situación.

Su afección se trata en las siguientes situaciones.

- Terrenos afectados por su inclusión en Zona Inundable e incluidos en la Zona de Policía, Se incluyen en Situación 3.1.2, en una reducida porción de suelo del Casco Antiguo de Quatretonda.
- Terrenos afectados sólo por su inclusión en Zona Inundable, tratados como Situación 3.2. Se trata en los casos 3.2.1 y 3.2.2 de terrenos en situación urbana que se distinguen por su zona de ordenanza de Casco Antiguo o Almacenes. La situación 3.2.3 incluye terrenos en situación rural, Almacenes, de la periferia norte del suelo urbano.

Como en el caso anterior, las fichas recogen las condiciones de aplicación para cada situación, así como recomendaciones para su mejor aplicación, considerando las particularidades de esta afección ya indicadas en el apartado 2.3 de este informe. También se distingue en cada caso entre las actuaciones de nueva edificación o sobre edificaciones existentes, y entre suelo urbanizado o rural.

También se indica para cada situación estudiada la necesidad de aportar en cada expediente de licencia documentación complementaria, como una declaración responsable del titular o un certificado del Registro de la Propiedad sobre la condición de inundable de los terrenos, que deberán acompañarse, en su caso, de la autorización del organismo de cuenca.

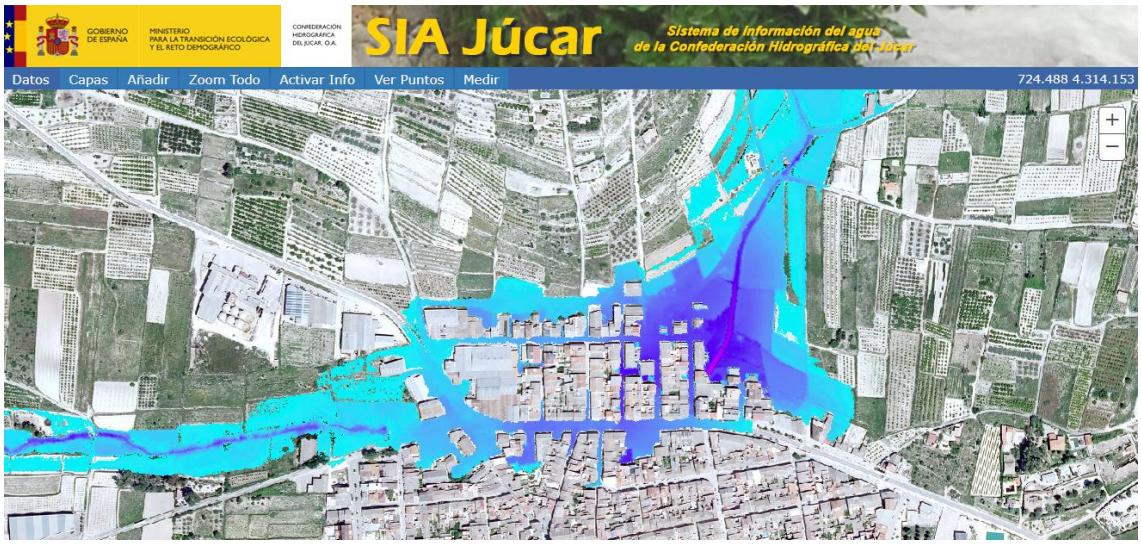
3.6 INFORMACIÓN SOBRE CALADOS DE LA ZONA INUNDABLE (T_0=500 AÑOS)

La información sobre el calado, o profundidad, calculado para los terrenos inundables con un periodo de retorno de 500 años es determinante para establecer las posibilidades de actuación sobre parcelas en las situaciones 2 y 3 (ZFP y Zona Inundable).

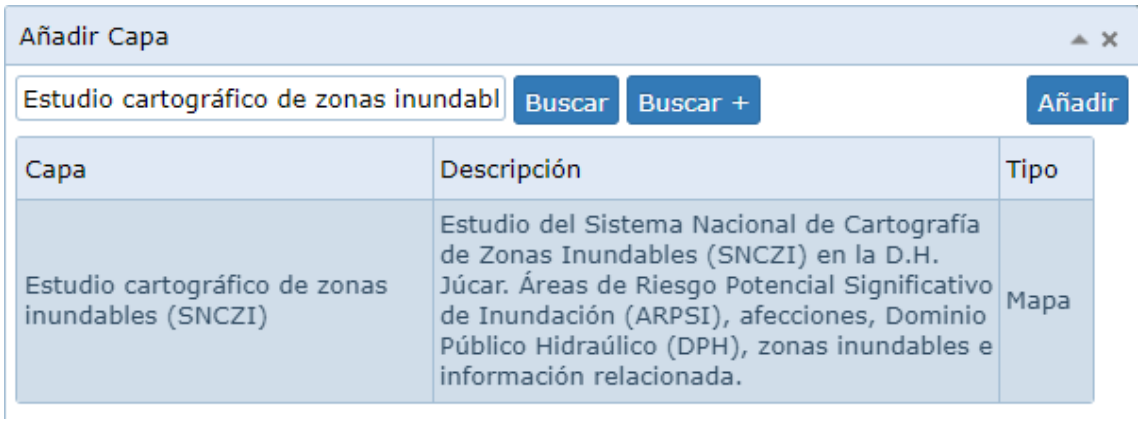
La información gráfica y numérica de este mapa de calados está disponible en el Visor del Sistema de Información del Agua (SIA) de la Confederación Hidrográfica del Júcar. No obstante, a diferencia de las fuentes de información anteriores, esta base de datos no está disponible para su descarga, sino que sólo puede ser consultada en el visor mencionado. Este informe incluye un plano de calados obtenido de esta fuente, pero la escala de colores que refleja la graduación de los distintos calados parece no tener la precisión suficiente para determinar las cotas de inundación que condicionan las

actuaciones a realizar en las parcelas afectadas. Por ello, para cada caso a estudiar, se recomienda acceder al mencionado visor y consultar directamente los calados asociados a la parcela afectada.

El Visor se encuentra, como se ha dicho, en el Sistema de Información del Agua (SIA) de la CHJ https://aps.chj.es/siajucar/ y la pantalla final a la que se debe llegar es la reflejada en la imagen.



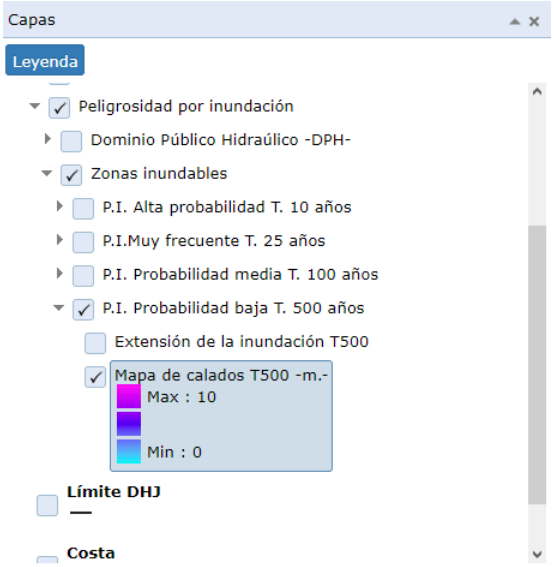
Para hacer visible esta información y poder consultarla, será necesario añadir en el visor una vez abierto la capa concreta del Mapa de Calados T500. Para ello, entre las opciones de la barra de herramientas superior al espacio de imagen, se pulsará **Añadir**, describiendo como criterios de búsqueda las palabras que nos lleven a la opción **Estudio cartográfico de zonas inundables (SNCZI)**, como se ve en la imagen.



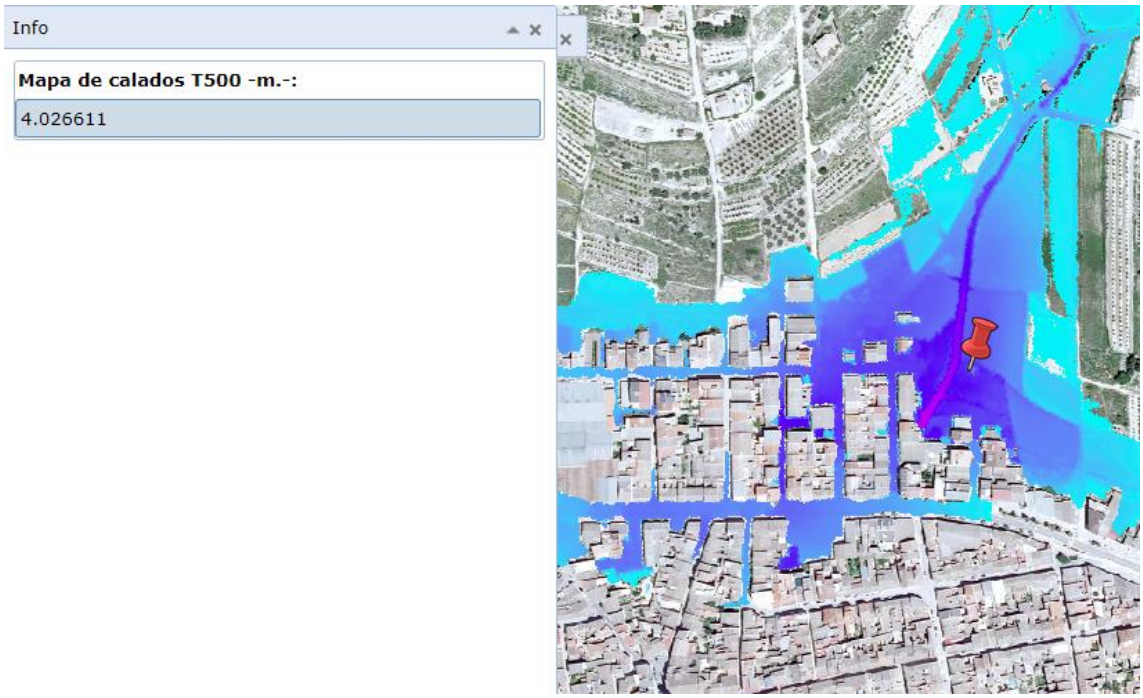
Una vez encontrada y seleccionada, se pulsa el botón **Añadir**, a la derecha de la ventana, y el conjunto de capas ya estará cargado en el visor. Para llegar a la capa que interesa, se debe activar la siguiente secuencia, que también se ve en las imágenes.

Dentro de **Estudio cartográfico de zonas inundables (SNCZI)** se selecciona:

- Casilla de **Peligrosidad por inundación**; entre sus opciones se selecciona:
  - Casilla de **Zonas inundables**; y entre ellas
    - Casilla **P.I. Probabilidad baja T. 500 años**; y finalmente se elige,
      - **Mapa de calados T500 -m.-**



Una vez cargada y expuesta visible esta capa, tras asegurarse de que en la barra de herramientas superior a la imagen aparece como opción **Activar Info**, basta con pulsar el cursor sobre cualquier punto afectado para que el visor nos devuelva el calado del mismo, medido en metros, como se ve en el ejemplo.



3.7 SITUACIÓN URBANIZADA Y SITUACIÓN RURAL

La situación básica de suelo, según el criterio del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, también condiciona las posibles actuaciones sobre los terrenos de posible estudio. Por ello, como se ha adelantado, este documento distingue para cada situación los distintos casos para suelo en situación urbanizada o rural.

En principio, según indica la propia GUÍA TÉCNICA DE APOYO A LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL elaborada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, existe una identidad total entre el suelo clasificado como urbano y el suelo en situación de urbanizado. No obstante, se pueden generar dudas en algunas partes del suelo urbano del as NN.SS., en especial en los terrenos más al norte de la Zona de Almacenes, donde resulta poco claro asegurar un grado de consolidación suficiente, tanto en urbanización como en edificación. La citada guía dice expresamente:

> *Un suelo urbano, sea consolidado o no consolidado, será un suelo en situación básica de urbanizado, a los efectos de la legislación estatal, incluyendo a los núcleos rurales a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya la condición de suelo urbano o asimilada. En los supuestos de clasificación como suelo urbano por un plan urbanístico aprobado definitivamente, y que del análisis de la situación actual se desprende que no está urbanizado ni integrado en la malla urbana, se habrá de solicitar informe del Ayuntamiento correspondiente sobre la situación básica del suelo. La deficiente clasificación de suelo que pudieran contener los Planes urbanísticos aprobados definitivamente deberá respetarse, y si no se está de acuerdo con ella, habrá de acudirse a los Tribunales, pero no desconocerla, a priori, sobre la base de una mera definición legal estatal.*

Queda por tanto a criterio municipal la determinación de la situación básica de suelo a considerar, y este documento, desde un punto de vista conservador, recoge los posibles casos en los que considerar como suelo en situación urbanizada terrenos clasificados como suelo urbano por las NN.SS.

3.8 ZONAS DE ORDENANZA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Las Normas Subsidiarias, aprobadas mediante acuerdo de la CTU de 22 de abril de 1997 (BOP 11/04/1998), constituyen el planeamiento municipal vigente en el ámbito de Quatretonda y fijan, por tanto, el régimen urbanístico de los terrenos del suelo urbano del municipio.

Dado que este documento está enfocado como guía de ayuda para la aplicación de las afecciones en materia de inundabilidad y afección al DPH para la emisión de licencias municipales, las Situaciones planteadas incorporan la mención a las Zonas de ordenanza en terrenos de uso privado en el suelo

clasificado como urbano, es decir, las referidas al Casco Urbano Antiguo, Ensanche y Almacenes Agrícolas, según los artículos de las Normas Urbanísticas 3.1.1.2, 3.1.2.3 y 3.1.1.4 respectivamente.

Las afecciones que se estudian y exponen en este documento implican limitaciones y condicionantes al régimen establecido por el planeamiento municipal, pues se trata de legislación de rango superior.

El estudio superpone la cartografía de las Zonas de ordenanza de las NN.SS. vigentes sobre las demás fuentes de información gráficas antes referidas.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Las afecciones objeto de estudio se aplican sobre porciones de terreno divididas según dos criterios:

- Parcelas catastrales de naturaleza urbana. Su geometría y datos se han obtenido del sistema de Difusión de datos catastrales de la Sede Electrónica del Catastro, del Ministerio de Hacienda.
- Terrenos clasificados como Suelo Urbano por las Normas Subsidiarias vigentes de Quatretonda, pero que no aparecen como parcelas urbanas en los datos descargados desde el Catastro según el criterio anterior. Se trata de la franja más exterior del suelo urbano, en su mayor parte sin urbanizar ni edificar. La delimitación de estos terrenos es de elaboración propia y se realiza sobre la imagen georreferenciada de la cartografía de zonas de ordenanza de las NN.SS.

Por tanto, la situación respecto a las afecciones de cada porción de terreno estudiado se aplicará bien a parcelas catastrales urbanas, o a áreas de manzanas de suelo clasificado como urbano, pero sin una división parcelaria interna.

5. ANEXOS AL INFORME

Se añaden dos Anexos a este informe para facilitar la aplicación de lo expuesto.

Como Anexo I a este informe se recogen fichas particularizadas para cada una de las situaciones detectadas respecto a las afecciones al régimen de corrientes y por inundabilidad.

Como Anexo II a este informe se presentan los planos donde se reflejan referencias adoptadas e identificación de afecciones, parcelas afectadas y situaciones estudiadas.