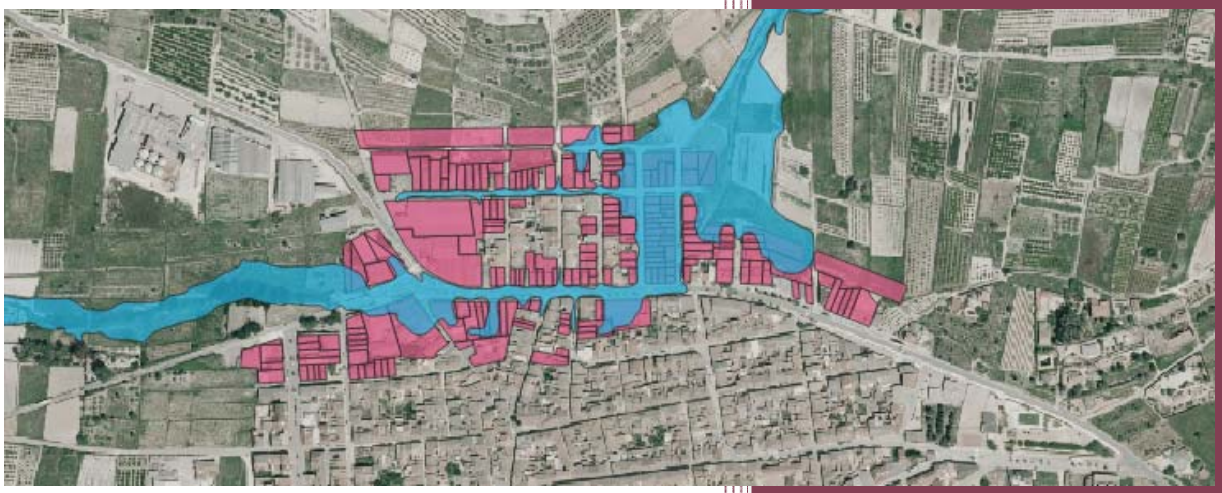
INFORME SOBRE LA APLICACIÓN PARTICULARIZADA DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y LA NORMATIVA ASOCIADA A LA INUNDABILIDAD EN EL SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE QUATRETONDA

ANEXO I. FICHAS DE SITUACIÓN



QUATRETONDA
AJUNTAMENT_

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

DICIEMBRE 2020

ANEXO I. FCIHAS DE SITUACIONES

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. Las situaciones detectadas se resumen de la siguiente tabla.

	Afección			Situación básica		Ordenanza NN.SS.		
Situación	**Z Pol**	**ZFP**	**ZI 500**	**U**	**R**	**ALM**	**C.A.**	**ENS**
1.1	X			X		X		
1.2	X			X			X	
1.3	X			X				X
2.1.1	X	X		X		X		
2.1.2	X	X		X			X	
2.1.3	X	X			X	X		
2.2.1		X		X		X		
2.2.2		X		X			X	
2.2.3		X			X	X		
3.1.2	X		X	X			X	
3.2.1			X	X		X		
3.2.2			X	X			X	
3.2.3			X		X	X		

La tabla muestra las distintas circunstancias y sus simultaneidades que dan origen a cada Situación, con la siguiente clave:

Afecciones consideradas:

Z Pol Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico

ZFP Zona de Flujo Preferente

ZI 500 Zona Inundable para un periodo de retorno T_0= 500 años

Situación básica de suelo según el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

U Situación de suelo urbanizado

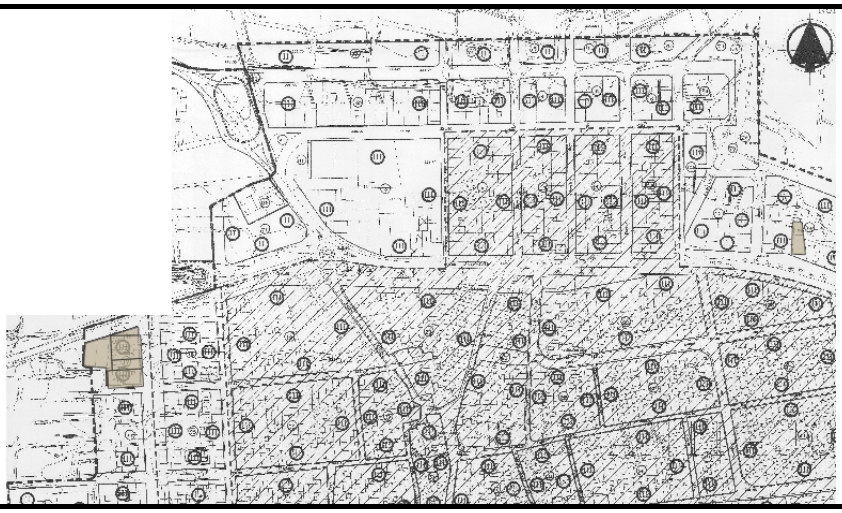
R Situación de suelo rural

Zona de Ordenanza de las Normas Subsidiarias de Quatretonda;

ALM Zona de Almacenes

C.A. Zona de Casco Antiguo

ENS Zona de Ensanche

SITUACIÓN 1.1	**Zona Policía DPH + ALMACENES**
Distribución Plano 1	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona de Policía</u>

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

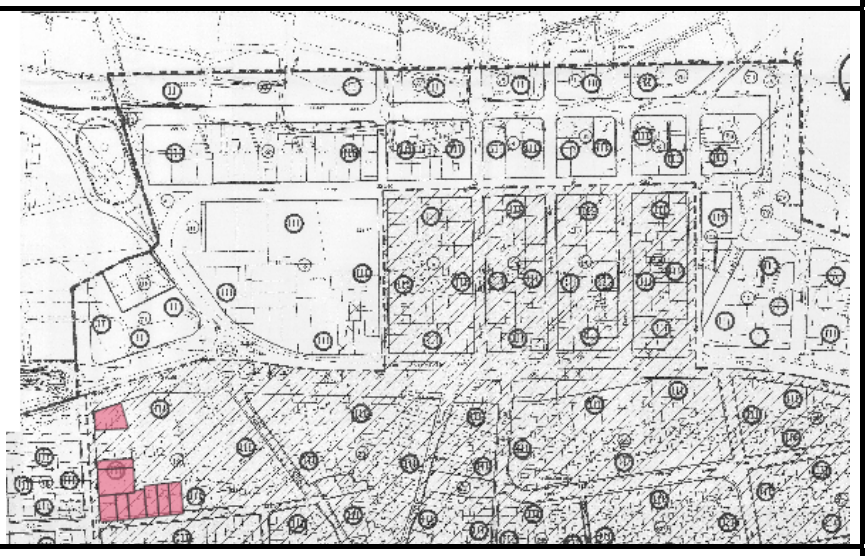
La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Zona de ordenanza	ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 1.2	**Zona Policía DPH + CASCO ANTIGUO**
Distribución Plano 1	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona de Policía</u>

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ

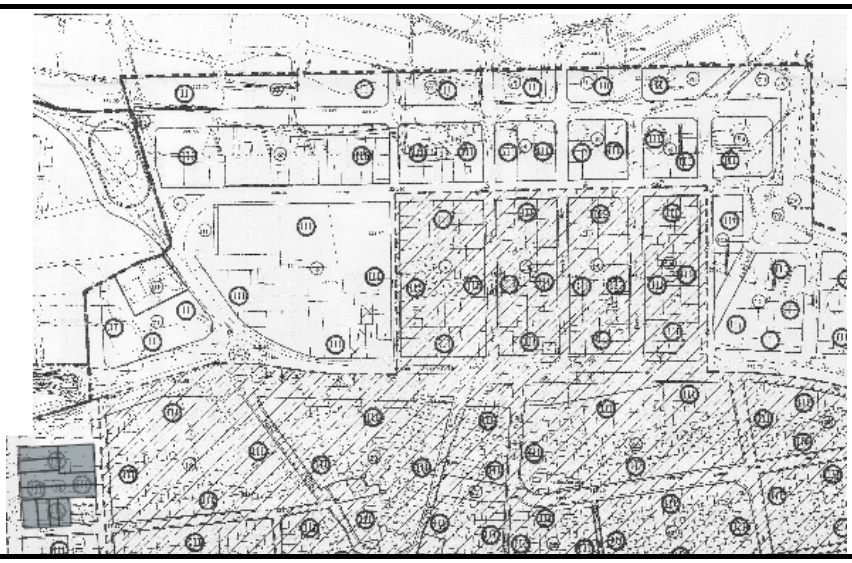
La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Zona de ordenanza	CASCO ANTIGUO: Art. 3.1.1.2 NN.UU.

SITUACIÓN 1.3 Zona Policía DPH + ENSANCHE

Distribución

Plano 1



Situación básica de suelo URBANIZADO

Afección

Zona de Policía

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

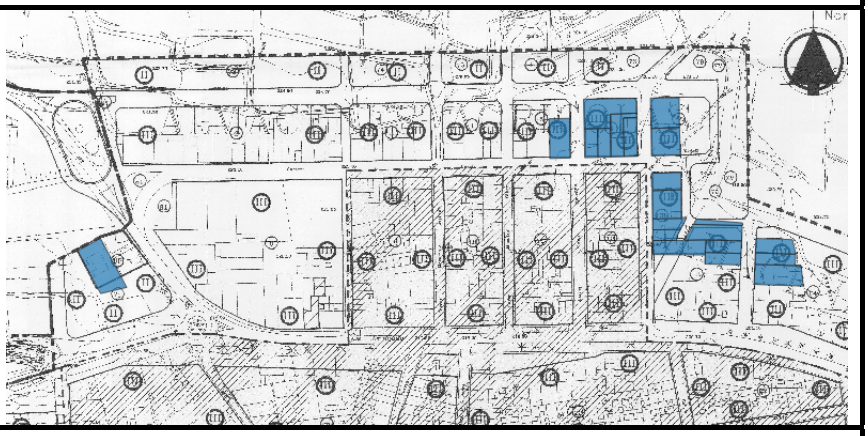
La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Zona de ordenanza ENSANCHE: Art. 3.1.1.3 NN.UU.

SITUACIÓN 2.1.1	**Zona Policía DPH + ZFP + ALMACENES**
Distribución Plano 2.1.	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona de Policía (Art 9.1 RDPH)</u>

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

<u>Zona de Flujo Preferente (Art 9ter RDPH)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES
   a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación o volumen.
   b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.
      1. Hospitalario.
      2. Residencial público.
      3. Docente.
      4. Residencial vivienda.
      5. Pública concurrencia.
      6. Administrativo / Comercial / Industrial.
      7. Aparcamiento.

2. El INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, se autorizan con las siguientes condiciones.

- <u>Condiciones de afección al régimen de corrientes:</u>

a) Que no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos. En este sentido, se deberá considerar el aumento de vulnerabilidad que puede suponer un

posible cambio de uso. (Véanse los criterios recomendados para esta posibilidad).

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

- Condiciones de uso: quedan prohibidos los siguientes usos.

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de servicios de Protección Civil.

- Recomendaciones para el cambio de uso.

a) Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen un incremento de la vulnerabilidad de las personas y los bienes frente a las avenidas, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE:

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

b) No se permitirá un cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista anterior.

c) Podrá omitirse la prohibición anterior cuando se justifique que se prevé tomar las medidas oportunas para la disminución de la vulnerabilidad.

- Condiciones de seguridad:

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Documentación añadida

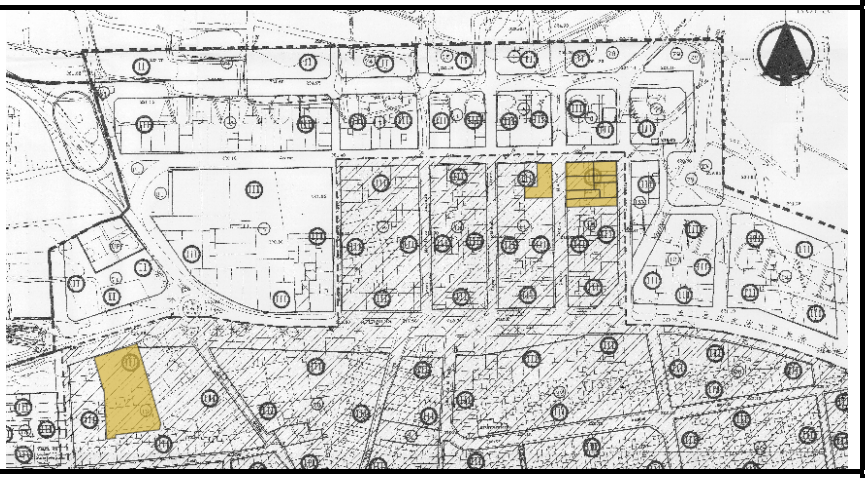
AUTORIZACIÓN CHJ

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

Zona de ordenanza ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 2.1.2	**Zona Policía DPH + ZFP + CASCO ANTIGUO**
Distribución Plano 2.1	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

Zona de Policía (Art 9.1 RDPH)

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Zona de Flujo Preferente (Art 9ter RDPH)

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES
   a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación o volumen.
   b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.
      1. Hospitalario.
      2. Residencial público.
      3. Docente.
      4. Residencial vivienda.
      5. Pública concurrencia.
      6. Administrativo / Comercial / Industrial.
      7. Aparcamiento.

2. El INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, se autorizan con las siguientes condiciones.
   - Condiciones de afección al régimen de corrientes:

   a) Que no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

En este sentido, se deberá considerar el aumento de vulnerabilidad que puede suponer un posible cambio de uso. (Véanse los criterios recomendados para esta posibilidad).

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

- Condiciones de uso: quedan prohibidos los siguientes usos.

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Recomendaciones para el cambio de uso.

a) Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen un incremento de la vulnerabilidad de las personas y los bienes frente a las avenidas, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE:

8. Hospitalario.
9. Residencial público.
10. Docente.
11. Residencial vivienda.
12. Pública concurrencia.
13. Administrativo / Comercial / Industrial.
14. Aparcamiento.

b) No se permitirá un cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista anterior.

c) Podrá omitirse la prohibición anterior cuando se justifique que se prevé tomar las medidas oportunas para la disminución de la vulnerabilidad.

- Condiciones de seguridad:

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Documentación añadida

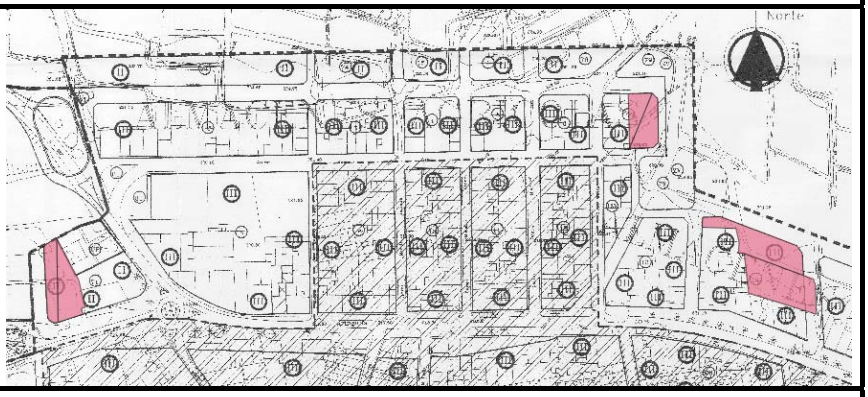
AUTORIZACIÓN CHJ

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

Zona de ordenanza CASCO ANTIGUO: Art. 3.1.1.2 NN.UU.

SITUACIÓN 2.1.3	**Zona Policía DPH + ZFP + ALMACENES**
Distribución Plano 2.1	
Situación básica de suelo	RURAL

Afección

<u>Zona de Policía (Art 9.1 RDPH)</u>

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

2. La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

<u>Zona de Flujo Preferente (Art 9bis RDPH)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES
   a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación del terreno o volumen edificado.
   b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.
      1. Hospitalario.
      2. Residencial público.
      3. Docente.
      4. Residencial vivienda.
      5. Pública concurrencia.
      6. Administrativo / Comercial / Industrial.
      7. Aparcamiento.

2. Respecto al INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, no se permiten las nuevas implantaciones de.
   a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones

eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

d) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes.

e) Garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

f) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

g) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, además:

   i. Se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos previstos en materia de autorización de vertidos y desbordamiento de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia (artículos 246 y 259 ter RDPH).

   ii. Se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo.

   iii. Se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento (disposición adicional segunda RDPH). Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

h) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

i) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

j) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe, salvo los asociados a las actuaciones de protección, modificaciones de cauce y obras de paso contempladas en el artículo 126 ter RDPH, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

k) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

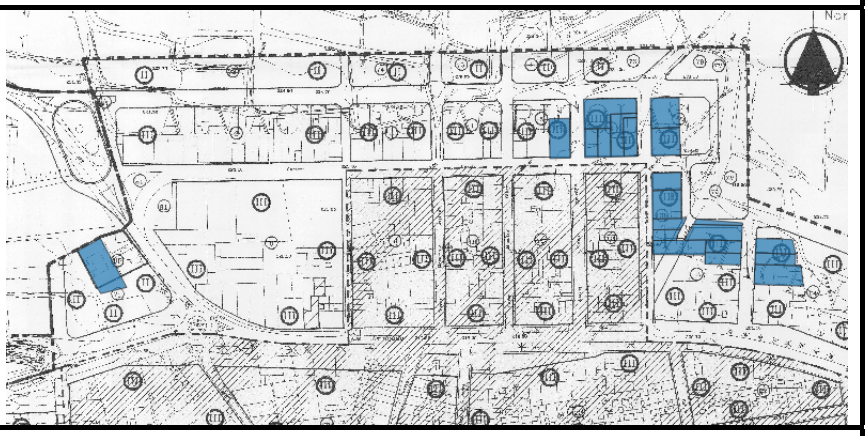
l) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter del RDPH.

3. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona

	urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
Documentación añadida	
AUTORIZACIÓN CHJ La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. DECLARACIÓN RESPONSABLE Toda actuación deberá contar con una declaración responsable presentada ante la Administración hidráulica competente integrada en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.	
Zona de ordenanza	ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 2.2.1	**ZFP + ALMACENES**
Distribución Plano 2.2.	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona de Flujo Preferente (Art 9ter RDPH)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación o volumen.

b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

2. El INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, se autorizan con las siguientes condiciones.

- <u>Condiciones de afección al régimen de corrientes:</u>

a) Que no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos. En este sentido, se deberá considerar el aumento de vulnerabilidad que puede suponer un posible cambio de uso. (Véanse los criterios recomendados para esta posibilidad).

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

- <u>Condiciones de uso:</u> quedan prohibidos los siguientes usos.

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección

Civil.

- Recomendaciones para el cambio de uso.

a) Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen un incremento de la vulnerabilidad de las personas y los bienes frente a las avenidas, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE:

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

b) No se permitirá un cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista anterior.

c) Podrá omitirse la prohibición anterior cuando se justifique que se prevé tomar las medidas oportunas para la disminución de la vulnerabilidad.

- Condiciones de seguridad:

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

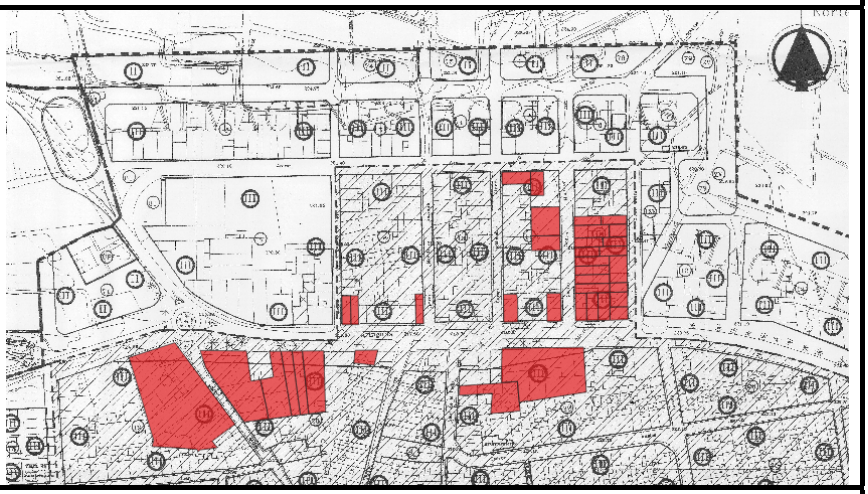
Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

Zona de ordenanza ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 2.2.2 ZFP + CASCO ANTIGUO

Distribución

Plano 2.2.



Situación básica de suelo URBANIZADO

Afección

Zona de Flujo Preferente (Art 9ter RDPH)

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación o volumen.

b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

2. El INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, se autorizan con las siguientes condiciones.

- Condiciones de afección al régimen de corrientes:

a) Que no representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos. En este sentido, se deberá considerar el aumento de vulnerabilidad que puede suponer un posible cambio de uso. (Véanse los criterios recomendados para esta posibilidad).

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.

- Condiciones de uso: quedan prohibidos los siguientes usos.

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse

grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- <u>Recomendaciones para el cambio de uso.</u>

a) Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen un incremento de la vulnerabilidad de las personas y los bienes frente a las avenidas, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE:

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

b) No se permitirá un cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista anterior.

c) Podrá omitirse la prohibición anterior cuando se justifique que se prevé tomar las medidas oportunas para la disminución de la vulnerabilidad.

- <u>Condiciones de seguridad:</u>

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Documentación añadida

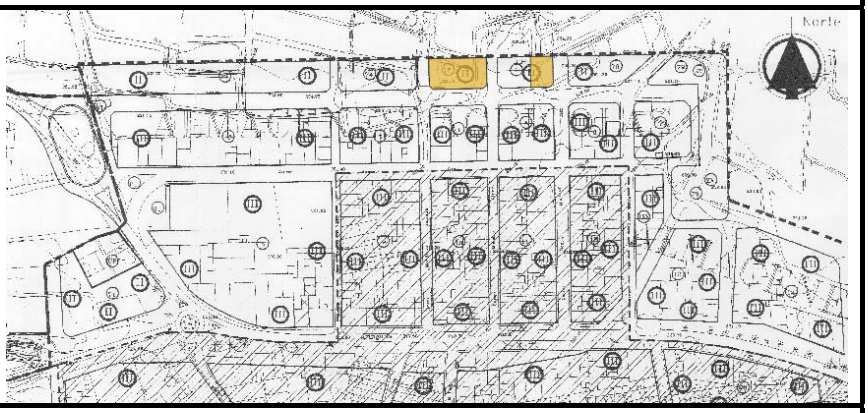
AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

Zona de ordenanza CASCO ANTIGUO: Art. 3.1.1.2 NN.UU.

SITUACIÓN 2.2.3	**ZFP + ALMACENES**
Distribución Plano 2.2	
Situación básica de suelo	RURAL
Afección	.

<u>Zona de Flujo Preferente (Art 9bis RDPH)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

a) Se permiten obras de reparación o rehabilitación sin incremento de ocupación del terreno o volumen edificado.

b) No se permiten los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. Como criterio recomendado, no preceptivo, que permita establecer qué cambios de uso suponen este incremento, se propone la siguiente lista ordenada, tomada del SI-CTE, estableciendo como criterio de aplicación que cualquier cambio de uso que suponga un ascenso en el orden de la lista supone un incremento de la vulnerabilidad.

1. Hospitalario.
2. Residencial público.
3. Docente.
4. Residencial vivienda.
5. Pública concurrencia.
6. Administrativo / Comercial / Industrial.
7. Aparcamiento.

2. Respecto al INCREMENTO DE OCUPACIÓN O VOLUMEN EN EDIFICACIONES EXISTENTES, o las NUEVAS EDIFICACIONES, no se permiten las nuevas implantaciones de.

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

b) Centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

c) Parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

d) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes.

e) Garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

f) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

g) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, además:

i. Se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos previstos en materia de autorización de vertidos y desbordamiento de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia (artículos 246 y 259 ter RDPH).

ii. Se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo.

iii. Se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento (disposición adicional segunda RDPH). Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

h) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

i) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

j) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe, salvo los asociados a las actuaciones de protección, modificaciones de cauce y obras de paso contempladas en el artículo 126 ter RDPH, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

k) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

l) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter del RDPH.

3. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m^2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

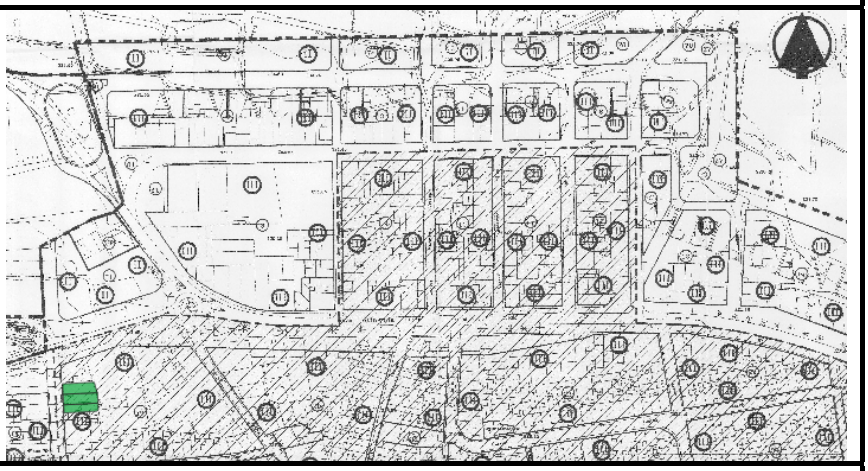
Toda actuación deberá contar con una declaración responsable presentada ante la Administración

hidráulica competente integrada en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.	
Zona de ordenanza	ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 3.1.2 Zona Policía DPH + Zona Inundable + CASCO ANTIGUO

Distribución

Plano 3.



Situación básica de suelo URBANIZADO

Afección

Zona de Policía (Art 9.1 RDPH)

1. Quedan sometidos a lo dispuesto en el RDPH las siguientes actividades y usos del suelo:
   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   b) Las extracciones de áridos.
   c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
   d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

2. La ejecución de cualquier obra o trabajo asociada a estas actividades y usos en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Zona Inundable (Art 14bis2 RDPH, Art. 20 PATRICOVA)

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

No se establece ninguna limitación ni condicionante sobre las obras de rehabilitación o reparación, cambios de usos, etc. para las edificaciones preexistentes.

1. En las NUEVAS EDIFICACIONES

a) Como criterio general, se permitirán nuevas edificaciones en los suelos en situación urbanizada a la entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y otros.
b) En tal caso, el Ayuntamiento deberá verificar la incidencia de la peligrosidad por inundación e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones.
c) De modo orientativo, aunque no vinculante, estos criterios municipales de control de la peligrosidad por inundación pueden proceder de las siguientes fuentes, o de su combinación, según se considere en cada caso:
   i. Tomar como referencia las medidas A y B establecidas en el Anexo I de la normativa del PATRICOVA, que indican:
      - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las

aguas en el entorno.

- El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
- Para calados de inundación altos (>0,80 m) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- Para calados de inundación bajos (<0,80 m) se estará a lo siguiente:
  a) No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
     - El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
     - El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
     - El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
     - La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
     - Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.
  b) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.
  c) En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
     - La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
     - Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
     - Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.
  d) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.
  e) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

ii. Tomar como referencia el Art. 14bis RDPH que indica que se tendrán en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguientes criterios:

- Condiciones de seguridad:
  a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.
  b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de

retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Condiciones de usos.
  a) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como:
     - Hospitales.
     - Centros escolares o sanitarios.
     - Residencias de personas mayores o de personas con discapacidad.
     - Centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
     - Acampadas.
     - Zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
     - Parques de bomberos.
     - Centros penitenciarios.
     - Depuradoras de aguas residuales urbanas.
     - Instalaciones de los servicios de Protección Civil.
     - Otros similares.

  b) Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento de los usos anteriores, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

  c) El resto usos distintos de los indicados a evitar en el apartado a) anterior se permitirán teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, las condiciones de seguridad. Esto incluye:
     - Nuevas edificaciones para usos residenciales,
     - Obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso.
     - Garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante.
     - Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ

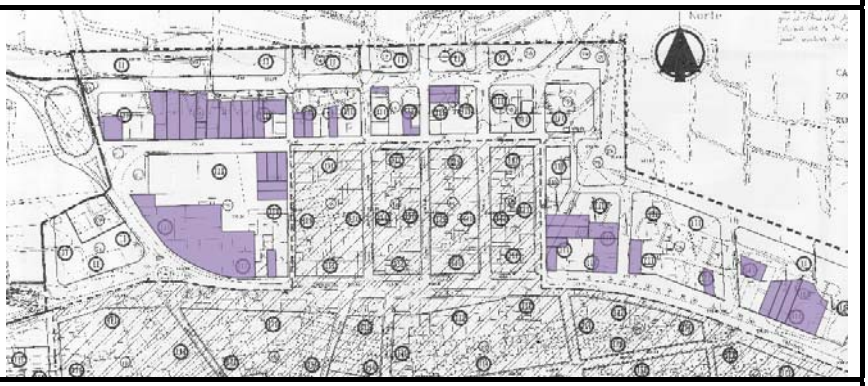
La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el RDPH.

Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Toda actuación deberá contar con una declaración responsable presentada ante la Administración hidráulica competente integrada en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil

aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona Inundable.	
Zona de ordenanza	CASCO ANTIGUO: Art. 3.1.1.2 NN.UU.

SITUACIÓN 3.2.1	**Zona Inundable + ALMACENES**
Distribución Plano 3	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona Inundable (Art 14bis2 RDPH, Art. 20 PATRICOVA)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

No se establece ninguna limitación ni condicionante sobre las obras de rehabilitación o reparación, cambios de usos, etc. para las edificaciones preexistentes.

1. En las NUEVAS EDIFICACIONES

a) Como criterio general, se permitirán nuevas edificaciones en los suelos en situación urbanizada a la entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y otros.

b) En tal caso, el Ayuntamiento deberá verificar la incidencia de la peligrosidad por inundación e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones.

c) De modo orientativo, aunque no vinculante, estos criterios municipales de control de la peligrosidad por inundación pueden proceder de las siguientes fuentes, o de su combinación, según se considere en cada caso:

   i. Tomar como referencia las medidas A y B establecidas en el Anexo I de la normativa del PATRICOVA, que indican:

   - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
   - El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
   - Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
   - Para calados de inundación altos (>0,80 m) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
   - Para calados de inundación bajos (<0,80 m) se estará a lo siguiente:

     a) No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

     - El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
     - El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
     - El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de

aparcamiento de vehículos.

- La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

b) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

c) En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

d) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

e) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

ii. Tomar como referencia el Art. 14bis RDPH que indica que se tendrán en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguientes criterios:

- Condiciones de seguridad:

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Condiciones de usos.

a) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como:

- Hospitales.
- Centros escolares o sanitarios.
- Residencias de personas mayores o de personas con discapacidad.
- Centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- Acampadas.

- Zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Parques de bomberos.
- Centros penitenciarios.
- Depuradoras de aguas residuales urbanas.
- Instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- Otros similares.

b) Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento de los usos anteriores, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

c) El resto usos distintos de los indicados a evitar en el apartado a) anterior se permitirán teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, las condiciones de seguridad. Esto incluye:

- Nuevas edificaciones para usos residenciales,
- Obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso.
- Garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante.
- Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

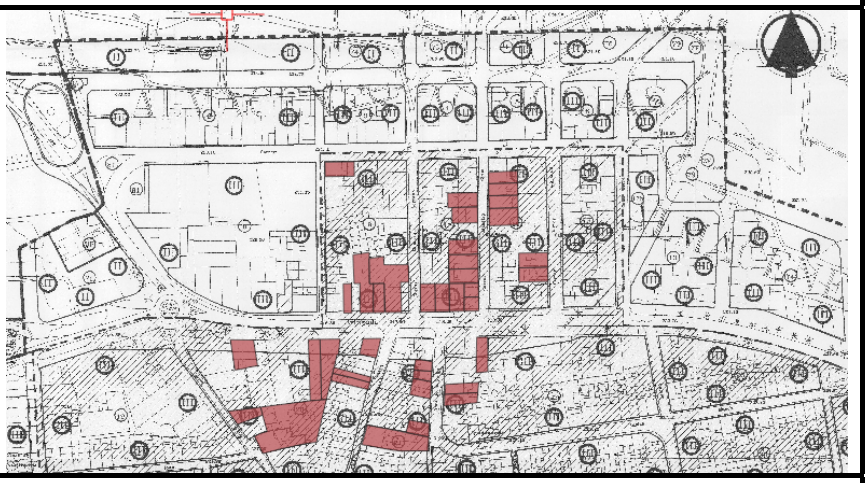
Toda actuación deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Esta declaración responsable deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona Inundable.

Zona de ordenanza ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.

SITUACIÓN 3.2.2	**Zona Inundable + CASCO ANTIGUO**
Distribución Plano 3	
Situación básica de suelo	URBANIZADO

Afección

<u>Zona Inundable (Art 14bis2 RDPH, Art. 20 PATRICOVA)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES

No se establece ninguna limitación ni condicionante sobre las obras de rehabilitación o reparación, cambios de usos, etc. para las edificaciones preexistentes.

1. En las NUEVAS EDIFICACIONES

a) Como criterio general, se permitirán nuevas edificaciones en los suelos en situación urbanizada a la entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y otros.

b) En tal caso, el Ayuntamiento deberá verificar la incidencia de la peligrosidad por inundación e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones.

c) De modo orientativo, aunque no vinculante, estos criterios municipales de control de la peligrosidad por inundación pueden proceder de las siguientes fuentes, o de su combinación, según se considere en cada caso:

   i. Tomar como referencia las medidas A y B establecidas en el Anexo I de la normativa del PATRICOVA, que indican:

      - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
      - El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
      - Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
      - Para calados de inundación altos (>0,80 m) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
      - Para calados de inundación bajos (<0,80 m) se estará a lo siguiente:
        a) No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
           - El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).

- El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
- El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
- La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
- Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

b) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

c) En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
- Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
- Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

d) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

e) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

ii. Tomar como referencia el Art. 14bis RDPH que indica que se tendrán en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguientes criterios:

- Condiciones de seguridad:

a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Condiciones de usos.

a) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como:

- Hospitales.
- Centros escolares o sanitarios.
- Residencias de personas mayores o de personas con discapacidad.
- Centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse

grandes aglomeraciones de población.
- Acampadas.
- Zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Parques de bomberos.
- Centros penitenciarios.
- Depuradoras de aguas residuales urbanas.
- Instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- Otros similares.

b) Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento de los usos anteriores, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

c) El resto usos distintos de los indicados a evitar en el apartado a) anterior se permitirán teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, las condiciones de seguridad. Esto incluye:
- Nuevas edificaciones para usos residenciales,
- Obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso.
- Garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante.
- Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

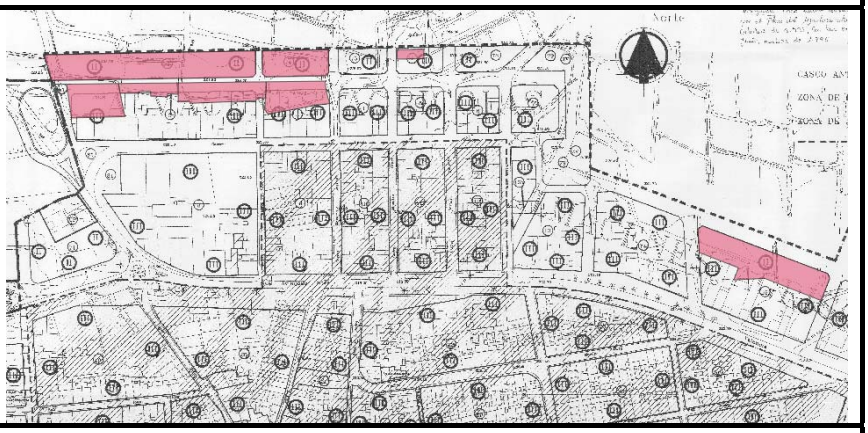
Toda actuación deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Esta declaración responsable deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona Inundable.

Zona de ordenanza CASCO ANTIGUO: Art. 3.1.1.2 NN.UU.

SITUACIÓN 3.2.3	**Zona Inundable + ALMACENES**
Distribución Plano 3	
Situación básica de suelo	RURAL

Afección

<u>Zona Inundable (Art 14bis RDPH)</u>

1. En EDIFICACIONES EXISTENTES:
   a) El RDPH no establece ninguna limitación ni condicionante sobre las obras de rehabilitación o reparación, cambios de usos, etc. para las edificaciones preexistentes, únicamente se establece que las administraciones fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y de autoprotección de acuerdo con la normativa de protección civil y la normativa autonómica.
   b) El PATRICOVA no distingue en su normativa los suelos por su situación urbanizada o rural, sino por su clasificación. Por tanto, ya que este informe sólo se refiere a suelo urbano, no se consideran las situaciones de limitaciones y condicionantes de usos del artículo 18 de la normativa del PATRICOVA.

2. Respecto a las NUEVAS EDIFICACIONES.
   a) 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.
   b) En aquellos casos en los que no sea posible, se tendrá en cuenta lo siguiente:
      - Condiciones de seguridad:
        a) Las edificaciones de nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.
        b) Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
        c) Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
      - Condiciones de usos.
        a) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como:
           - Hospitales.
           - Centros escolares o sanitarios.
           - Residencias de personas mayores o de personas con discapacidad.

- Centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- Acampadas.
- Zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Parques de bomberos.
- Centros penitenciarios.
- Depuradoras de aguas residuales urbanas.
- Instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- Otros similares.

b) Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento de los usos anteriores, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Condiciones de adecuación de las edificaciones del Anexo I de la normativa del PATRICOVA a tomar como referencia.
  - La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
  - El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
  - Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
  - Para calados de inundación altos (>0,80 m) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
  - Para calados de inundación bajos (<0,80 m) se estará a lo siguiente:

    a) No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
      - El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).
      - El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.
      - El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.
      - La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.
      - Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

    b) Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

    c) En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:
      - La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.
      - Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.
      - Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja

general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

d) Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

e) Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

Documentación añadida

AUTORIZACIÓN CHJ: NO ES NECESARIA

No obstante, en caso de duda o sospecha de que la actuación puede aumentar la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato o aguas abajo, o se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, se podrá solicitar informe a la CHJ, y ésta comunicará que no es necesaria la autorización y analizará el caso advirtiendo de la viabilidad o no de la actuación.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Toda actuación deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Esta declaración responsable deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona Inundable.

Zona de ordenanza ALMACENES: Art. 3.1.1.4 NN.UU.