

CRITERIOS INTERPRETATIVOS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS EN SUELOS INUNDABLES

Para conceder licencias de obra tipo I en zonas inundables, deben cumplirse tres requisitos:

1. **Condiciones de adecuación de edificaciones y urbanización**
2. **Declaración responsable (DR) sobre el riesgo de inundación**
3. **Inscripción registral de la situación de riesgo**

Además:

- En **zona de flujo preferente (ZFP) y zona de policía (ZP)**:
 - Siempre se requiere **autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ)**.
 - Se aplican las condiciones técnicas y se exige DR.
 - Se debe inscribir en el Registro la situación de riesgo.
- En **zona inundable fuera de ZFP y ZP**:
 - No requiere autorización de la CHJ.
 - Sí se aplican condiciones técnicas y DR.
 - Debe inscribirse la situación de inundabilidad.

1. Condiciones aplicables para la solicitud de licencias.

Las medidas dependen de la **cota de inundación**:

Caso 1: Cota < 0,15 m

- No se exigen medidas de adecuación.

Caso 2: Cota entre 0,15 y 0,80 m

Incluye numerosas condiciones sobre:

A. Ubicación de la edificación

- Situarla en la zona más elevada posible.
- Permitir paso del agua (transparencia hidráulica).
- Minimizar riesgo de deslizamientos, evitar barreras al flujo.
- Accesos por zona menos inundable.

B. Movimientos de tierras

- Evitar taludes naturales; usar muros, gaviones.
- Drenajes junto a muros.
- Sistemas SUDS.
- Configuración del encuentro edificio-terreno para reducir presión hidrostática.

C. Edificación

- Forjado de planta baja por encima de la cota de inundación (máx. 1,2 m si mayor).
- Huecos estancos hasta la cota de inundación.
- Instalaciones sensibles a 70 cm por encima de la cota.
- Vallados permeables a partir de 30 cm.
- Estructuras calculadas para soportar presión equivalente a 1,5 m y T=100 años.
- Sótanos permitidos SOLO si:
 - Acceso estanco sin barreras móviles.

- Bombeo independiente con grupo electrógeno.
- Uso exclusivo almacén/aparcamiento.
- Saneamiento estanco y válvulas antirretorno.

Caso 3: Cota > 0,80 m

- Se aplican todas las condiciones del Caso 2.
- Además, la edificación debe tener **acceso a la cubierta o azotea desde el interior** para evacuación.

| CASO | Cota de Inundación | Requisitos Principales |
|--------|--------------------|---|
| Caso 1 | < 0,15 m | No requiere medidas de adecuación |
| Caso 2 | 0,15 – 0,80 m | Medidas de ubicación, drenaje, edificación y seguridad |
| Caso 3 | > 0,80 m | Medidas del Caso 2 + Acceso obligatorio a cubierta/azotea |

2. Declaración Responsable (DR) sobre el riesgo de inundación

Su objetivo es que el promotor reconozca el riesgo, se comprometa a medidas de autoprotección y comunique la información a terceros.

Hay dos situaciones:

En Zona de Flujo Preferente o Zona de Policía

- La DR se presenta junto con la documentación para la autorización de la CHJ.
- Actuaciones que requieren DR:
 - En suelo rural: depuradoras, infraestructuras paralelas al cauce, saneamiento, edificaciones agrícolas $\leq 40 \text{ m}^2$, actuaciones ligadas a concesiones de aguas, restauración de construcciones tradicionales, etc.
 - En suelo urbanizado: nuevas edificaciones, sótanos, garajes, cambios de uso, canalizaciones, etc.
 - Otras actuaciones singulares si existen: granjas, invernaderos, rellenos, etc.

En zona inundable, fuera de ZFP y ZP

- La DR se presenta ante la administración que otorga la licencia y se remite copia a la CHJ, **con 1 mes de antelación** antes del inicio de obras.
- Actuaciones que requieren DR:
 - Equipamientos vulnerables (hospitales, colegios, emergencias, residencias...).
 - Cualquier edificación, rehabilitación, garaje, sótano o bajo rasante.

3. Inscripción registral de la situación de riesgo

- Debe constar en el Registro de la Propiedad que la finca se ubica en zona inundable o de flujo preferente. La inscripción se hace **antes del inicio de obras** y requiere georreferenciación.
- Debe figurar como **nota marginal** junto a la última inscripción de dominio.
- Para la licencia basta con aportar **justificante de solicitud**.