

INTERVENCIONES EN ZONA INUNDABLE Y EN ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Teniendo en cuenta los múltiples informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir a las diferentes consultas realizadas desde esta Gerencia Municipal de Urbanismo, pasamos a exponer los criterios que tienen que cumplir las intervenciones en zonas afectadas por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico cuando se trate de **suelo urbanizado** (según el art. 9 ter del 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).

1. ZONA DE FLUJO PREFERENTE

1.1) Edificios de nueva planta

- De acuerdo con los apartados c), d) y e) del art. 9 ter del Real Decreto antes citado, no están permitidas:

- Nuevas 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.
- Nuevos 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.
- Nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Las edificaciones de carácter residencial vivienda y residencial colectivo (hoteles, apartamentos turísticos, pensiones, residencias...) se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo 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. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Para el resto de usos deberá garantizarse un recorrido de evacuación para la totalidad del aforo permitido, a una zona cuya cota no se vea afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años, es decir dicha zona deberá estar por encima de la cota de calado para el caudal de avenida con periodo de retorno de 500 años definida en los mapas de peligrosidad elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo atender las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

1.2) Edificaciones existentes

- De acuerdo con los apartados c), d) y e) del art. 9 ter del Real Decreto antes citado, no están permitidas las intervenciones descritas en el apartado anterior.

- Los **cambios de uso** de edificaciones existentes que supongan un aumento de la vulnerabilidad **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, es decir el forjado que albergue el nuevo uso debe estar por encima de la cota de calado, antes mencionada, además se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de

Hash: 061fd586b6d2212a01431d576a86cca5fe5a06024b5426cd1b647ce5a59ac14e5c8a995db01c6c514d8527918831e2cfb0ec7e08eac02d6f380b408f8atc7a | PÁG. 1 DE 5

FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)
LUIS CRISTOBAL VALDELOMAR ESCRIBANO (ARQUITECTO)
JULIAN ALVAREZ ORTEGA (GERENTE GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO)

CÓDIGO CSV

c41fd78096bdbcac87336c0ef18eecf9a913490d

NIF/CIF

****953**
****106**
****555**
****750**

FECHA Y HORA

17/03/2025 12:34:32 CET
17/03/2025 12:44:58 CET
17/03/2025 12:55:38 CET
17/03/2025 13:47:03 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

emergencia por inundaciones. A estos efectos se indican los usos por orden de vulnerabilidad:

1. Hospitalario
2. Residencial Público (hoteles, apartamentos turísticos, pensiones, residencias)
3. Docente
4. Residencial vivienda
5. Pública concurrencia
6. Administrativo/Comercial/Industrial
7. Aparcamiento.

- Si el cambio de uso no supone un aumento de vulnerabilidad o si no se produce cambio de uso de la edificación existente, la intervención que se haga deberán atender las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

1.3) Condiciones generales

- Con carácter previo al inicio de obra, toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, suscrita por el promotor, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, 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.

-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.

2 ZONA INUNDABLE FUERA DE LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE

2.1) Edificios de nueva planta.

- De acuerdo con el art. 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, 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, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se dispongan a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años y se garantice su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

-El suelo de las edificaciones de nueva planta, para aquellos usos autorizables, que contengan dependencias destinadas a **dormitorios, éstos se dispondrán por encima de la cota de calado** para el caudal de avenida con periodo de retorno de 500 años, definida en los mapas de peligrosidad elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo garantizarse, para el resto de dependencias, la existencia de un recorrido de evacuación para la totalidad del aforo permitido, a una zona cuya cota no se vea afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años (por encima de la cota de calado) debiendo atender las recomendaciones de la "Guía para

Hash: 061fd5866d2212a01431d576a86cca5fe5a06024b5426cd1b647ce5a59ac14e5c8a995db01c6c514d852791883fe2cfb0ec7e08eac02d6f380b408fadc7a | PAG. 2 DE 5

FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)
LUIS CRISTOBAL VALDELOMAR ESCRIBANO (ARQUITECTO)
JULIAN ALVAREZ ORTEGA (GERENTE GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO)

CÓDIGO CSV

c41fd78096bdbcac87336c0ef18eecf9a913490d

NIF/CIF

****953**
****106**
****555**
****750**

FECHA Y HORA

17/03/2025 12:34:32 CET
17/03/2025 12:44:58 CET
17/03/2025 12:55:38 CET
17/03/2025 13:47:03 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

- Para el resto de usos deberá garantizarse su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones, debiendo existir un recorrido de evacuación para la totalidad del aforo permitido, a una zona cuya cota no se vea afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años (por encima de la cota de calado), debiendo atenderse las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

- Las edificaciones podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2.2) Edificaciones existentes

- Los **cambios de uso** de edificaciones existentes que supongan un aumento de la vulnerabilidad **se dispondrán** de la siguiente manera:

Para aquellos usos autorizables, que contengan dependencias destinadas a **dormitorios, éstos se dispondrán por encima de la cota de calado** para el caudal de avenida con periodo de retorno de 500 años definida en los mapas de peligrosidad elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo garantizarse, para el resto de dependencias, un recorrido de evacuación para la totalidad del aforo permitido, a una zona cuya cota no se vea afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años, es decir deberá estar por encima de la cota de calado para el caudal de avenida con periodo de retorno de 500 años definida en los mapas de peligrosidad elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo atenderse las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

Para el resto de usos deberá garantizarse su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones, debiendo existir un recorrido de evacuación para la totalidad del aforo permitido, a una zona cuya cota no se vea afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años, es decir deberá estar por encima de la cota de calado para el caudal de avenida con periodo de retorno de 500 años definida en los mapas de peligrosidad elaborados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, debiendo atender las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

A estos efectos se indican los usos por orden de vulnerabilidad:

1. Hospitalario
2. Residencial Público (hoteles, apartamentos turísticos, pensiones, residencias)
3. Docente
4. Residencial vivienda
5. Pública concurrencia
6. Administrativo/Comercial/Industrial

Hash: 061fd586b6d2212a071431d576a86cca5fe5a06024b5426cd1b647ce5a59ac14e5c8a995db01c6c514d852791883fe2cfb0ec7e08eac02d6f380b408f8atc7a | PÁG. 3 DE 5

FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)
LUIS CRISTOBAL VALDELOMAR ESCRIBANO (ARQUITECTO)
JULIAN ALVAREZ ORTEGA (GERENTE GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO)

CÓDIGO CSV

c41fd78096bdbcac87336c0ef18eef9a913490d

NIF/CIF

****953**
****106**
****555**
****750**

FECHA Y HORA

17/03/2025 12:34:32 CET
17/03/2025 12:44:58 CET
17/03/2025 12:55:38 CET
17/03/2025 13:47:03 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

- Si el cambio de uso no supone un aumento de vulnerabilidad o si no se produce cambio de uso de la edificación existente, la intervención que se haga deberán atender las recomendaciones de la "Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones" editada por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, en el 2017, accesible en el enlace <http://www.mapa.gob.es/es/agua>.

2.3) Condiciones generales

- Con carácter previo al inicio de obra, toda actuación en la zona inundable deberá contar con una declaración responsable, suscrita por el promotor, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, 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.

-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.

Fdo. Fernando Sanchez-Barriga Peiche
Adjunto Jefatura Servicio de Licencias

Fdo. Mª Ángeles Sánchez Ortiz
Jefe Servicio de Licencias

Fdo. Luis Valdelomar Escribano
Director Técnico

Fdo. Julián Álvarez Ortega
Gerente

Hash: 061fd586b6d2212a01431d576a86cca5fe5a06024b5426cd1b647ce5a59ac14e5c8a995db01c6c514d852791883fe2cfb0ec7e08eac02d6f380b408f8atc7a | PAG. 4 DE 5

FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)
LUIS CRISTOBAL VALDELOMAR ESCRIBANO (ARQUITECTO)
JULIAN ALVAREZ ORTEGA (GERENTE GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO)

CÓDIGO CSV

c41fd78096bdbcac87336c0ef18eecf9a913490d

NIF/CIF

****953**
****106**
****555**
****750**

FECHA Y HORA

17/03/2025 12:34:32 CET
17/03/2025 12:44:58 CET
17/03/2025 12:55:38 CET
17/03/2025 13:47:03 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

c41fd78096bdbcac87336c0ef18eecf9a913490d

Dirección de verificación del documento: <https://sede.cordoba.es>

Hash del documento: 061fd586b6d2212a0f143fd576a86cca5fe5a06024b5426cd1b647ce5a59ac14e5c8a995db01c6c514d8522791883fe2cffb0ec7e08eac02d6f380b408fafc7a

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0017598_2025_00000000000000000000023973656

Órgano: L01140214

Fecha de captura: 17/03/2025 12:33:26

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Informe

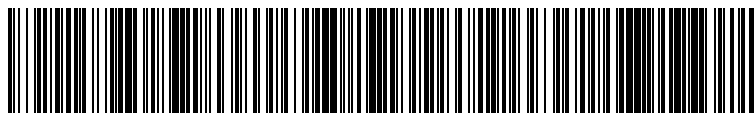
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: c41fd78096bdbcac87336c0ef18eecf9a913490d

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/ordenanza_reguladora_uso_medios_electronicos.pdf

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano de la Hacienda Electrónica Provincial:
https://sede.malaga.es/normativa/procedimiento_creacion_utilizacion_sello_electronico.pdf

Acuerdo de adhesión de la Excm. Diputación Provincial de Málaga al convenio de colaboración entre la Administración General del Estado (MINHAP) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la prestación mutua de soluciones básicas de Administración Electrónica de fecha 11 de mayo de 2016:
https://sede.malaga.es/normativa/ae_convenio_j_andalucia_MINHAP_soluciones_basicas.pdf

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf