

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Aldaia

2025/08260 *Anuncio del Ayuntamiento de Aldaia sobre la aprobación de criterios de protección frente a la inundabilidad.*

ANUNCIO

Por Resolución de Alcaldía n.º 2338 de 3 de julio, se han aprobado los siguientes criterios de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección de inmuebles ante inundaciones que se ubiquen en zonas afectadas, a seguir para la concesión de licencias y presentación de declaraciones responsables por ECUV:

[VER ANEXO](#)

Lo que se hace público para general conocimiento.

Aldaia, 4 de julio de 2025.—El alcalde, Guillermo Luján Valero.



CRITERIOS DE PROTECCIÓN FRENTE A LA INUNDABILIDAD

INTRODUCCIÓN.

OBJETO.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CRITERIOS.

- A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones de obligado cumplimiento.
- B. Condiciones adicionales.
- C. Condiciones generales administrativas.

INTRODUCCIÓN

En octubre de 2024 la Comunitat Valenciana ha sufrido graves daños, tanto personales como materiales, producidos por una inundación consecuencia de una depresión aislada en niveles altos (DANA). El término municipal de Aldaia ha sido uno de los territorios afectados por este suceso.

La inundación sufrida en el municipio muestra cotas mucho más elevadas a las previstas tanto en la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (en adelante SNCZI) desarrollada por el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Júcar) como en la cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (en adelante PATRICOVA). Este suceso ha puesto de manifiesto la obsolescencia o falta de adecuación a la realidad de las cartografías vigentes en cuanto a delimitación de la peligrosidad o del riesgo de inundación, ya que no reflejan ni la extensión ni la magnitud de los calados sufridos. Es por ello que, actualmente, los organismos competentes están revisando sus respectivas cartografías.

El cambio climático es un hecho que está afectando al planeta, incrementándose cada día más el riesgo de sufrir una catástrofe como la padecida el 29 de octubre. Esta realidad climática urge a una revisión de las condiciones de adecuación de las edificaciones, sobre todo en aquellos suelos del municipio que no están afectados por

riesgo de inundación en ninguna de las cartografías oficiales vigentes (SCN1 y PATRICOVA) y sobre los que no se establecía ningún condicionante a nivel constructivo ni de uso. Para el desarrollo de las edificaciones de nueva planta en estos suelos, se aplicará lo establecido en el Anexo I de la normativa del PATRICOVA, mientras que para las edificaciones existentes se estará a lo que se establece en la presente Instrucción.

En relación con actuaciones que conlleven un cambio de uso, ya sea en edificaciones existentes ya sea en edificaciones de nueva planta, se debe tener en cuenta que la diferente normativa vigente aplicable en la Comunitat Valenciana respecto a la gestión del riesgo de inundación, deja patente la necesidad de evitar que un *"cambio de uso incremente la vulnerabilidad de la seguridad de las personas y bienes"*.

Tanto la "Guía Técnica de apoyo para la aplicación del Real Decreto 849/1986, de 22 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial" del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente como la "Guía de aplicación del PATRICOVA" se hacen eco, a grandes rasgos, de que cuando se pretenda un cambio de uso en una edificación existente no deberían permitirse aquellos que incrementen la vulnerabilidad del riesgo de inundación. Ambos documentos establecen un listado donde el nuevo uso no debería estar por encima del ya existente ya que los usos están ordenados de mayor a menor vulnerabilidad, si bien es cierto que el mismo no se recoge en el articulado de la normativa. Si tomamos de referencia el listado de la Guía del PATRICOVA, por ser más detallado, sería:

1. Sanitario
2. Residencias de la Tercera Edad
3. Residencial Público (Hoteles, Residencias Juveniles, Albergues)
4. Educativo
5. Residencial Vivienda
6. Servicios de Emergencias (Parques de Bomberos, Dependencias Policiales, Centros Gubernamentales)
7. Pública Concurrencia (Museos, Teatros, Otros Equipamientos Dotacionales)
8. Instalaciones Industriales Peligrosas
9. Estaciones Depuradoras (EDARs)
10. Estaciones de Servicio
11. Instalaciones Industriales No Peligrosas
12. Resto de Actividades Comerciales e Industriales
13. Administrativo
14. Aparcamiento.

Es una realidad que el número de solicitudes de cambio de uso de local a vivienda en Aldaia está aumentando consecuencia de, por un lado, la falta de oferta de vivienda y, por otro, la disminución de la actividad comercial en los locales de planta baja. Y

teniendo en cuenta que este tipo de actuación está permitida por la normativa urbanística del P.G.O.U. de Aldaia aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de enero de 1.990. A este tipo de actuación deberá aplicarse la presente Instrucción en cuanto a condiciones de edificación con motivo de disminuir la vulnerabilidad de la seguridad de las personas y bienes.

Esta Instrucción se toma como referencia para establecer los condicionantes de las edificaciones de aquellas zonas afectadas por la cartografía de las zonas inundadas por la DANA del 29 de octubre de 2024, aprobada mediante la Resolución de 2 de junio de 2025 y publicada en el DOGV del 12 de junio de 2025) (*Ver plano en ANEXO I*). En aquellos puntos donde sea coincidente con las cartografías de PATRICOVA y/o SNCZI, se tomará el más restrictivo.

OBJETO

El objeto de la presente Instrucción es el establecimiento de medidas que disminuyan la vulnerabilidad de la seguridad de las personas, mejoren la autoprotección y disminuyan las pérdidas materiales.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las condiciones de esta instrucción se deberán aplicar a todo suelo afectado por la huella de inundación de la cartografía de la DANA publicada en el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana, tanto para edificación existente como para obra nueva. En el caso de superposición de riesgos de inundación por diferentes cartografías, las normativas serán complementarias, tomando la más restrictiva de las aplicables.

En el caso de obra nueva en el ámbito afectado por la DANA y no recogida en la cartografía de PATRICOVA ni SNCZI, serán de aplicación tanto los criterios establecidos en esta Instrucción como los condicionantes del Anexo I de la normativa del PATRICOVA.

CRITERIOS

- A. Criterios generales de adecuación de las edificaciones de obligado cumplimiento.

Se dispondrá de acceso a plantas superiores a través de escalera desde el interior del inmueble. Si esto no fuera posible, se dispondrá de acceso a "zona seca".

Se entiende por "zona seca":

- Aquella que se localice a más de 2,20 m de altura, pudiéndose ubicar en patios o dentro de la vivienda, mediante un forjado elevado con capacidad portante suficiente para el número de ocupantes de la vivienda, que como mínimo será de dos ocupantes.
- Si se ubica dentro de la vivienda deberá ser accesible a través de alguna de las fachadas del edificio para asegurar una ruta de evacuación segura. En caso de imposibilidad de ubicarse próximo a las fachadas, y para cada caso concreto la propuesta que se proyecte deberá previamente ser consensuada por los Servicios Técnicos Municipales.
- Su superficie será de $1m^2 \times$ ocupantes de la vivienda con un mínimo de $3 m^2$, la máxima posible, nunca inferior a 1 metro.
- El número de ocupantes de la vivienda se calculará en función del nº de dormitorios, considerando dos ocupantes para los dobles y uno para los simples. En caso de no existencia de dormitorios independientes, se contabilizará el número de camas.

Las instalaciones de la vivienda o del local tales como cuadros eléctricos, calderas, telecomunicaciones, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

Debido a que las tomas de corriente pueden verse afectadas y comprometer así toda la instalación eléctrica, se deberá realizar la instalación de alumbrado de emergencia en las zonas próximas al acceso a plantas superiores o "zona seca".

Tenencia de dispositivos de flotación (tipo balsa, chaleco salvavidas...) que permitan, en condiciones extremas y de emergencia, mantener una persona a flote en el agua.

B. Criterios adicionales.

Además de los condicionantes del apartado anterior, siempre de obligado cumplimiento, se considera prioritario incrementar la disminución de la vulnerabilidad de las personas o materiales, por lo que se recomienda la redacción de un plan de autoprotección así como la implementación de medidas adicionales para:

RESISTIR LA ENTRADA DEL AGUA EN EL EDIFICIO

- Sellar las paredes exteriores con recubrimientos impermeables
- Colocación de barreras contra inundaciones en puertas y ventanas, bien de carácter temporal bien de carácter permanente. No se admitirán vuelos o salientes de las fachadas de las edificaciones cuando dificulten el tránsito peatonal por acera de manera segura o bien se proyecten más de 0,05 metros sobre el vial público y, en todo caso, si la proyección es menor de 0,05 m, cuando puedan suponer peligro por

su forma o ubicación para las personas viandantes, de ser así, deberán ubicarse enrasados con la fachada.

- Instalar carpinterías exteriores estancas.
- Calcular la resistencia mecánica de las carpinterías exteriores de grandes dimensiones de planta baja y de sus vidrios ante una inundación.

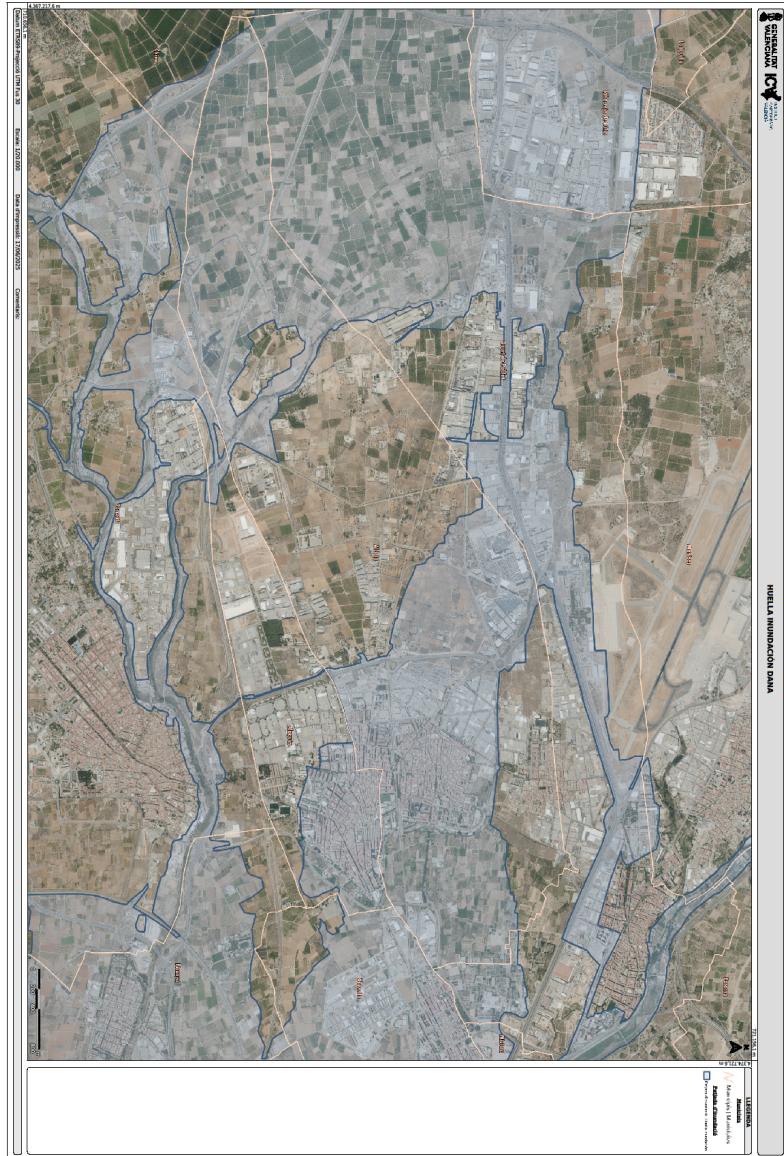
TOLERAR LA INUNDACIÓN ADAPTANDO EL INTERIOR DEL EDIFICIO

- Instalar un zócalo resistente al agua o bien revestir las paredes con materiales resistentes al agua.
- Instalar carpinterías resistentes a la corrosión
- Utilizar materiales resistentes a las inundaciones en particiones interiores como fábricas de ladrillo cerámico en lugar de tabiquería seca de cartón-yeso.
- Instalación de diferencial independiente para el circuito de alumbrado.

C. Criterios generales administrativos

- El promotor deberá suscribir declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados.
- Esta declaración responsable deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
ANUNCIO: Anuncio medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección de inmuebles ante inundaciones. (versión 3)	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del Ajuntament d'Alcàsser. Firmado 04/07/2025 09:50	FIRMADO 04/07/2025 09:50



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2046448 OMETT-JYHDA-GGGVQ-9856771818927FF0DE97E598189E65C6E) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficialvirtual.alcaldesa.es/portal/verificarDocumentos.do?es_coder=2&ent_id=2&idm=5

Plaça de la Constitució, 10 46960 Alcàsser Valencia
Tel. 961 50 15 00 Fax 961 51 06 93 C.I.F. P-4602010-B Rég. Empresarial

Página 5