

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

3389 Aprobación de propuesta de formulación de Informe Ambiental Estratégico del Avance de la modificación n.º 77 no estructural del PGMO de Lorca de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del P.G.M.O. relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el término municipal de Lorca y determinación de inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente. Exp. 2022/EVAMES-1.

En Sesión Ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 24 de junio de 2022, se acordó la aprobación de la "Propuesta de formulación de Informe Ambiental Estratégico del Avance de la modificación nº 77 no estructural del PGMO de Lorca de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del PGMO relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el TM de Lorca y determinación de inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente. EXP. 2022/EVAMES-1."

Lo que se hace público para general conocimiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

En el Anexo del presente anuncio se incluye el Informe Ambiental Estratégico del Avance de la Modificación n.º 77 no estructural del PGMO de Lorca de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del PGMO relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el T.M. de Lorca y determinación de inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente.

El presente Anuncio puede ser consultado en la dirección electrónica: www.portalciudadano.lorca.es/web/guest/tablon-de-anuncios.

El expediente se encuentra de manifiesto en los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente, del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 24 de junio de 2022.—El Tte. de Alcalde de Urbanismo y Medio Ambiente, José Luis Ruiz Guillén.

Propuesta de formulación de Informe Ambiental Estratégico del Avance de la modificación n.º 77 no estructural del P.G.M.O. de Lorca de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del P.G.M.O. relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el T.M. de Lorca.

EXPEDIENTE 2022/EVAMES-1

El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca, traslada con fecha 01/03/2022 a los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente, Certificación del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en Sesión Ordinaria celebrada el día 20/01/2022, junto con el Avance y Documento Ambiental Estratégico de la Modificación n.º 77 No Estructural del P.G.M.O. de Lorca de los arts. 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del P.G.M.O. relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el t.m. de Lorca, todo ello en aplicación del artículo 102.2 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, modificado mediante Ley 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente, que establece que para los planes y programas y modificaciones de planes y programas cuya elaboración, adopción o aprobación, corresponda íntegramente a las entidades locales, con independencia de que su iniciativa sea pública o privada, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes, actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa.

Por Decreto de Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2017 se procedió a delegar en la Junta de Gobierno Local la competencia de Órgano Ambiental en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada a tramitar por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

A la vista de la mencionada comunicación interior del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite la siguiente propuesta para formulación por parte del órgano ambiental del

Informe Ambiental Estratégico de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Mediante Junta de Gobierno Local de fecha 04/03/2022, se acuerda el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, para la emisión del informe ambiental estratégico y consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas del expediente.

Para la valoración técnica elaborada por este Servicio se ha tenido en cuenta la siguiente documentación:

- Certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 20/01/2022.
- Documento Ambiental Estratégico de fecha enero 2022.
- Documento de Avance de fecha enero 2022.
- Resultado de las consultas efectuadas y respuestas recibidas conforme al trámite realizado en virtud del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El presente instrumento tiene la consideración de modificación menor, conforme a la Disposición Adicional Primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que determina que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos como plan general. Además, queda englobado en el artículo 6, apartado 2.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que determina igualmente que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de planes, por lo que se deberá abordar dicho trámite conforme a lo establecido en los artículos 29 al 32 de la referida ley.

Por tanto, resulta de aplicación el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para determinar mediante la formulación del Informe Ambiental Estratégico, tal y como está establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan en dicho Informe Ambiental Estratégico.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN N.º 77 NO ESTRUCTURAL DEL PGMO DE LORCA

Instrumento de planeamiento	Avance de la Modificación nº 77 No Estructural del P.G.M.O. de Lorca de los arts. 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del P.G.M.O. relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en el t.m. de Lorca.
Expediente Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	2021/URMPGM-3
Expediente Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente	2022/EVAMES-1
Promotor	Ayuntamiento de Lorca
Situación	Término municipal de Lorca
Documentación	Certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, de fecha 20/01/2022 Documento Ambiental Estratégico, de fecha enero 2022 Documento de Avance, de fecha enero 2022

La presente Modificación nº 77 del Plan General es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca y redactada por la Arquitecta Municipal D^a María del Sagrado Corazón García Martínez, como Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión y por D^a Ana González Lario, como Jefa de Sección Jurídica del Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, de conformidad con el acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca de fecha 3 de junio de 2021 relativo a la suspensión del otorgamiento de licencias, así como la eficacia de las declaraciones responsables y comunicaciones previas para la implantación de los usos de transformación de local a vivienda, salones de juego (máquinas recreativas, bingo, azar y apuestas) y de centros de culto en planta baja de edificaciones existentes en el término municipal de Lorca, con la finalidad de llevar a cabo el estudio y redacción de una Modificación de Plan General.

La Modificación de Plan General propuesta consiste en la modificación de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del P.G.M.O., relativos a la implantación de distintos usos en locales en planta baja de edificaciones existentes.

Esta modificación no altera los demás parámetros que se recogen en el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca. Con esta modificación se alteran los siguientes artículos:

- Artículo 43. Condiciones de las viviendas. Se crea un nuevo apartado denominado: 43.10. Condiciones para la transformación en viviendas de locales en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas.
- Artículo 47.1.5. Servicios recreativos. Se propone la modificación del apartado B del artículo denominado: B. Situaciones.
- Artículo 60. Condiciones generales del uso dotacional de equipamientos. Se modifica el apartado 2 del artículo relativo a la dotación de aparcamientos del uso dotacional religioso y se crea un nuevo apartado número 5.

Se trata de una Modificación No Estructural de conformidad con el artículo 173.2 de la LOTURM, al tratarse de una modificación de los arts. 43, 47.1.5 y 60 del Capítulo 5, del Tomo II de la Normativa del Plan General, que no supone en modo alguno afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial de Lorca. No afecta a sistemas generales, al uso global del suelo o al aprovechamiento determinado por el Plan, constituyendo únicamente una modificación puntual del P.G.M.O.

3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

Revisado el Documento Ambiental Estratégico y el Avance de la modificación de Plan General, se acuerda el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y consultas a las administraciones públicas y personas interesadas del expediente mediante acuerdo recaído de la Junta de Gobierno Local de fecha 04/03/2022, realizándose por tanto dichas consultas y poniendo a disposición la documentación que obra en el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA		FECHA CONSULTA	FECHA CONTESTACIÓN (Registro de Entrada)
Consejería de Agua, Agricultura, Ganadería, Pesca, Medio Ambiente y Emergencias	Dirección General de Medio Natural	14/03/2022	Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático: R.E. 24/05/2022 Servicio de Biodiversidad, Caza y Pesca Fluvial: R.E. 06/05/2022
	Dirección General de Medio Ambiente	10/03/2022 20/05/2022	R.E. 26/05/2022
	Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias	10/03/2022	R.E. 11/04/2022
Consejería de Presidencia, Turismo, Cultura y Deportes	Dirección General de Patrimonio Cultural	11/03/2022	
Consejería de Fomento e Infraestructuras	Dirección General de Territorio y Arquitectura	10/03/2022	R.E. 15/03/2022
	Dirección General de Vivienda	10/03/2022	
Consejería de Salud	Dirección General de Salud Pública y Adicciones	10/03/2022	
Consejería de Empresa, Empleo, Universidades y Portavocía	Dirección General de Comercio e Innovación Empresarial	14/03/2022	
Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital		10/03/2022	
ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO		FECHA CONSULTA	FECHA CONTESTACIÓN
Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	Confederación Hidrográfica del Segura	10/03/2022 20/05/2022	23/06/2022
ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES		FECHA CONSULTA	FECHA CONTESTACIÓN
Ecologistas en Acción (Murcia)		18/03/2022	
Asociación de Naturalistas del Sureste (ANSE-Murcia)		10/03/2022	

Como resultado de la fase de consultas, procede hacer constar textualmente las respuestas de los organismos consultados, que han respondido en la fecha indicada en la tabla anterior:

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL - Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático (R.E. 24/05/2022):

"[...] A la vista de las características de la MODIFICACIÓN Nº 77 NO ESTRUCTURAL DEL PGMO DE LORCA DE LOS ARTS. 43, 47.1.5 Y 60 DEL CAPÍTULO 5, DEL TOMO II DE LA NORMATIVA DEL PGMO RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN DE DISTINTOS USOS EN LOCALES EN PLANTA BAJA DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LORCA, se considera que sus efectos sobre el cambio climático no son significativos. No obstante y en relación a la modificación del artículo 60 (Condiciones generales del uso dotacional de equipamientos), se recomienda que este artículo haga referencia al cumplimiento del artículo 4 "Dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos adscritos a edificios de uso distintos al residencial o estacionamientos existentes no adscritos a edificios" del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables."

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL - Servicio de Biodiversidad, Caza y Pesca Fluvial (R.E. 06/05/2022):

"[...] Dado que la presente Modificación Puntual no modifica la ordenación, ni la edificabilidad, ni ningún parámetro esencial, incidiendo una cuestión menor que solo afecta a la libertad de diseño, la afección sobre el medio natural no se ve modificada, por lo que no procedería el informe cartográfico de afecciones por innecesario. Por este motivo, este informe se considera también válido a los efectos establecidos en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; en lo referente a posibles afecciones sobre las áreas naturales protegidas y la biodiversidad."

DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE (R.E. 26/05/2022):

"En relación al asunto de referencia, le informo que el Servicio de Información e Integración Ambiental de esta Dirección General ha emitido informe de fecha 11/05/2021 para dar respuesta a la consulta realizada, y que concluye lo siguiente:

"En relación con la petición de informe realizada, esta Dirección General no tiene ninguna consideración que hacer en relación al contenido de la modificación puntual de Plan General."

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS (R.E. 11/04/2022):

"Recibida su notificación sobre el avance de modificación nº 77 no estructural del PGMO de Lorca, relativa a la modificación de diversos artículos de la normativa del Plan General sobre la implantación de determinados usos en locales en planta baja de edificaciones existentes en su término municipal, desde esta Dirección General no hay comentarios a aportar."

DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA - Servicio de Urbanismo (R.E. 15/03/2022):

"[...] En relación con la normativa urbanística, la modificación deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general y el cumplimiento de la siguiente normativa:

- La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial de la modificación.”

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA (R.E. 23/06/2022):

“[...] En relación con lo que antecede y examinada la documentación remitida, se procede a realizar el siguiente informe:

1. Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico.

En caso de actuaciones que se encuentren en zona de policía de cauces que forman parte del dominio público hidráulico, aquellos cambios de uso en los que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y/o que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, el promotor de la actuación deberá solicitar autorización a este organismo.

La solicitud de autorización se ha de realizar según los modelos disponibles en la página web de este Organismo, a través de los siguientes enlaces, donde además de la documentación necesaria a aportar, se indican los condicionantes específicos a cumplir:

<https://www.chsegura.es/es/ciudadano/tramites/procedimientos/autorizaciones-en-zona-de-policia-decauces/>

2. Afección al régimen de corrientes e inundabilidad.

En lo que respecta a la inundabilidad, la modificación introducida indica que para la transformación en viviendas de locales en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas:

“Los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se diseñaran teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente en cada caso y se justificará que el forjado se sitúa por encima de la cota de calado de la avenida con periodo de retorno de 500 años.”

Se le advierte que cualquier cambio de uso, no sólo para el caso para la transformación en viviendas de locales en planta baja, estará sujeto a los siguientes condicionantes establecidos en el artículo 9, 9.bis, 9.ter y/o 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), según corresponda, indicándose en estos artículos, entre otras cosas, lo siguiente:

- Si el cambio de uso previsto está situado en zona de flujo preferente, sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. Art. 9. RDPH.

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.bis del RDPH:

"En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, **no se permitirá** la instalación de nuevas:

...

3. *Actividades vulnerables: 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.*

...

5. *Residencial: Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes** frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.*"

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.ter del RDPH:

"1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, **se podrán realizar** nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso**, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) **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.

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. Por ejemplo, podría aumentar la zona inundable en zonas verdes, vías de comunicación que ya estuviesen cortadas por la inundación, zonas libres, etc. Se podrá justificar de forma sencilla si las nuevas actividades no suponen cambios físicos en la ocupación del territorio, o bien, mediante modelos hidráulicos en aquellas situaciones que proporcionen cambios importantes en la ocupación del suelo.

...

d) Que no se trate de 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.

...

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **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 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. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.”

- De conformidad con lo indicado en el artículo 14.bis del RDPH:

“Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

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

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

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. 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, 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.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como... Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

• 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.”

- Adicionalmente a todo lo anterior, en caso de encontrarse la edificación en zona inundable o de flujo preferente:

- Las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

- El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que 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 estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

- 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.

3. Disponibilidad de recursos hídricos.

Se puede considerar que existe disponibilidad de recursos hídricos para el cambio de uso previsto, si el cambio de uso no implica un incremento sustancial de la demanda y esta demanda se viene materializando amparada en un título legal válido expedido por este Organismo, o en su defecto:

- Se realice de forma directa con la red municipal de agua potable.
- Se disponga de certificado de la empresa municipal de suministro por el que se certifica la viabilidad del suministro solicitado.
- No supongan un incremento significativo de la demanda respecto al consumo actual.

Se estima que supondrá un incremento significativo respecto a la demanda actual si la actuación urbanística objeto de autorización supone un incremento de consumo superior a 7.000 m³ anuales en el en el horizonte de desarrollo total de la actuación.

4. Afección a la calidad de las aguas.

Desde el punto de vista de la afección a la calidad de las aguas, no existe objeción al cambio de uso previsto, si las aguas residuales generadas cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- En el caso de que se prevea el vertido directo a la red de saneamiento municipal, siempre que esta red finalice en un punto de depuración autorizado, éste cuente con capacidad suficiente para recibir el nuevo vertido, y además las características del vertido sean compatibles con el sistema de depuración existente.
- En el caso de vertidos de naturaleza urbana o asimilables de población inferior a 250 habitantes equivalentes o vertidos domésticos generados en instalaciones industriales que no puedan conectar a la red municipal de saneamiento, siempre que previamente a su realización se recabe la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.
- En el caso de que las aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable sean almacenadas en un depósito estanco y retiradas por gestor autorizado.

Se le advierte que en caso de preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.

5. Otras consideraciones. Incremento de la vulnerabilidad.

De conformidad con lo indicado en el apartado 2.4 de la "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial", se puede entender por aumento de la vulnerabilidad el cambio de uso ascendente, según el orden que a continuación se expone, tomando como referencia norma de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (SI-CTE):

- 1.- Hospitalario.
- 2.- Residencial público (hotel).
- 3.- Docente.
- 4.- Residencial vivienda.
- 5.- Pública concurrencia (centro cultural).
- 6.- Administrativo/comercial/industrial.
7. Aparcamiento.

En anexo II de la Guía del RDPH se hace una descripción detallada de los distintos tipos de usos de suelo según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad Frente a Incendios."

4. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Analizada la documentación que obra en el expediente administrativo, considerando los informes recibidos a las consultas realizadas, se lleva a cabo el siguiente análisis que a continuación se describe a los efectos de formular el correspondiente Informe Ambiental Estratégico para determinar, conforme al artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si la Modificación nº 77 No Estructural del PGMO de Lorca debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien se puede concluir que no los tiene en los términos que se establezca en dicho Informe, en aplicación de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:	
a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.	<p>El presente instrumento tiene por objeto la modificación de diversos artículos recogidos en el Tomo II de la Normativa del Plan General vigente, con el objeto de establecer los requisitos para la implantación de nuevas viviendas en locales existentes, salones de juego y centros de culto en la planta baja de edificaciones existentes, todos ellos aspectos de índole menor, mediante la modificación de los artículos 43, 47 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del P.G.M.O.</p> <p>Esta Modificación No Estructural de Plan General, no supone en modo alguno afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial de Lorca. No afecta a sistemas generales, al uso global del suelo o al aprovechamiento determinado por el Plan, constituyendo únicamente una modificación puntual del P.G.M.O.</p> <p>Según se analiza en el apartado 5 de efectos ambientales previsibles del Documento Ambiental Estratégico, al tratarse únicamente de la modificación de varios artículos de la normativa del Plan General de Lorca en parcelas ya edificadas, no se ocasionarán cambios significativos con respecto a la situación actual, no obstante, se contemplan una serie de medidas a tener en consideración, además de las derivadas de los informes sectoriales recibidos.</p>
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.	<p>Según consta en el Documento Ambiental Estratégico, la modificación propuesta no afecta al ámbito de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial, ni a las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.</p>
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.	<p>La Evaluación Ambiental de Planes y Programas permite la integración de los aspectos ambientales en la elaboración y aprobación de los planes y programas, siendo un instrumento de prevención ambiental clave para que la planificación y programación tenga como objetivo determinante el desarrollo sostenible.</p> <p>Se incluyen en el Documento Ambiental Estratégico las medidas que contribuirán a la adecuada integración del desarrollo sostenible en el ámbito de la modificación, ampliadas tras el resultado de las consultas efectuadas a los diferentes organismos. Asimismo, el Documento Ambiental Estratégico incluye las medidas para el seguimiento ambiental de la modificación.</p>
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.	<p>El Documento Ambiental Estratégico analiza los efectos ambientales previsibles derivados del desarrollo de la modificación, en relación con los factores y elementos del medio natural, así como sobre los planes sectoriales y territoriales, donde se indica que al tratarse únicamente de la modificación de varios artículos de la normativa del PGMO en parcelas ya edificadas, no se ocasionarán cambios significativos con respecto a la situación actual. No obstante, se contemplan una serie de medidas que se deberán aplicar junto con las consideraciones derivadas del resultado de las consultas efectuadas a los diferentes organismos.</p>
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.	<p>Dadas las características de la modificación, no se espera que tenga influencia en normativa relacionada en dichas materias.</p>

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:	
a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.	El Documento Ambiental Estratégico analiza los efectos ambientales previsibles derivados del desarrollo de la modificación, así como las medidas adecuadas para prevenir, reducir y corregir dichos efectos al objeto de asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado, además de las medidas derivadas del resultado de las consultas efectuadas a los diferentes organismos.
b) El carácter acumulativo de los efectos.	La modificación no prevé la generación de efectos de carácter acumulativo.
c) El carácter transfronterizo de los efectos.	La modificación no prevé efectos de carácter transfronterizo.
d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).	Los efectos sobre la salud pública, así como sobre los diferentes elementos del medio natural, son analizados en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación.
e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).	El ámbito objeto de la presente modificación es todo el ámbito del Plan General, teniendo en cuenta que lo que se modifican son aspectos recogidos en la normativa que regula el Plan, no suponiendo en modo alguno afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial de Lorca. Tampoco afecta a sistemas generales, al uso global del suelo o al aprovechamiento determinado por el Plan, constituyendo únicamente una modificación puntual del P.G.M.O. consistente en la modificación de los artículos 43, 47.1.5 y 60 del capítulo 5, del tomo II de la normativa del P.G.M.O. La presente modificación no altera la edificabilidad residencial establecida en el plan y las determinaciones económicas son idénticas a las existentes en el Plan General. Los efectos ambientales previsibles han sido analizados en el apartado 5 del Documento Ambiental Estratégico.
f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de: 1.º Las características naturales especiales. 2.º Los efectos en el patrimonio cultural. 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental. 4.º La explotación intensiva del suelo. 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.	Los efectos sobre los diferentes elementos del medio que pudieran derivarse del desarrollo de la modificación, serán minimizados con la aplicación de las medidas contempladas en el Informe Ambiental Estratégico (que incorpora el resultado de las consultas efectuadas a los diferentes organismos) y en el Documento Ambiental Estratégico.

A la vista del análisis de la documentación aportada, del contenido de las respuestas recibidas en la fase de consultas y considerando la aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se estima que la **Modificación n.º 77 del PGM de Lorca, no tendría efectos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se contemple el condicionado expresado en los diferentes informes recabados en el transcurso de este procedimiento, así como las medidas consideradas por los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente de este Ayuntamiento y las contempladas en el Documento Ambiental Estratégico**, al objeto de conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Por tanto, no se espera afección ambiental significativa sobre ningún elemento del patrimonio natural, considerándose la modificación propuesta compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales, siempre y cuando se ejecute con las referidas medidas y condicionado, y en esos términos, según lo previsto en el artículo 31.2.b) de dicha norma, podría formularse el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

5. PROPUESTA DE INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De conformidad con el artículo 102.2 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, modificado mediante Ley 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente, que establece que para los planes y programas y modificaciones de planes y programas cuya elaboración, adopción o aprobación, corresponda íntegramente a las entidades locales, con independencia de que su iniciativa sea pública o privada, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes, actuará como órgano ambiental el ayuntamiento correspondiente al ámbito territorial del plan o programa. Por tanto, los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Lorca es el órgano administrativo encargado de formular la propuesta de Informe Ambiental Estratégico, que será remitida a la Junta de Gobierno Local como Órgano Ambiental para su aprobación, de conformidad con lo dispuesto en Decreto de Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2017.

El procedimiento administrativo para elaborar esta propuesta de informe, ha seguido los trámites establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

En aplicación del artículo 31.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y los criterios establecidos en el Anexo V de dicha Ley para determinar si la modificación propuesta debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se formula la propuesta de Informe

Ambiental Estratégico determinándose que **la Modificación n.º 77 no estructural del PGMO de Lorca, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el mismo.**

Deberán tenerse en cuenta de cara a la aprobación definitiva de esta modificación las medidas preventivas, correctoras y de seguimiento ambiental incluidas en el Documento Ambiental Estratégico, los informes de los organismos consultados que manifiestan la necesidad de cumplimiento de determinadas condiciones, así como el resto de medidas recogidas específicamente en el Anexo a esta propuesta de Informe.

Conforme a lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Conforme a lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

El órgano ambiental participará en el seguimiento de dichos planes o programas. Para ello, el órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

El Informe Ambiental Estratégico se hará público en la sede electrónica del órgano ambiental y en el Boletín Oficial de la Región de Murcia mediante anuncio, en cumplimiento del artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y se comunicará al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Lorca.

El Ayuntamiento de Lorca, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en el plazo de diez días hábiles desde la aprobación de la Modificación nº 77 no estructural del PGMO de Lorca, remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se aprueba la modificación del PGMO y una referencia a la dirección electrónica en la que se pone a disposición del público el contenido íntegro de la misma.

b) Una referencia al Boletín Oficial de la Región de Murcia donde se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.

Es cuanto tienen a bien informar los técnicos que suscriben, no obstante, la Junta de Gobierno Local, con mejor criterio, resolverá lo más conveniente.

Lorca, 23 de junio de 2022.—El Coordinador de los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente, Francisco S. López Zarco.—La Técnico de Medio Ambiente, Rosario Ríos Gilberte.

ANEXO

En este anexo se ponen de manifiesto las consideraciones recogidas de las aportaciones realizadas en la fase de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como otros aspectos considerados por los Servicios Técnicos de Obras, Urbanización y Medio Ambiente de este Ayuntamiento, que deberán ser incorporados con carácter normativo en la aprobación de la Modificación nº 77 no estructural del PGMO de Lorca.

1. MEDIDAS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la Modificación nº 77 no estructural del PGMO de Lorca, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento deberá justificar si éstas requerirían el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.

- En la normativa urbanística de la modificación se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las indicadas en el Informe Ambiental Estratégico, incluidas las derivadas de la fase de consultas a otras administraciones públicas.

2. MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTAS EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.

Derivadas del informe de la Dirección General de Medio Natural - Servicio de Fomento del Medio Ambiente y Cambio Climático:

- En relación a la modificación del artículo 60 (Condiciones generales del uso dotacional de equipamientos), se recomienda que este artículo haga referencia al cumplimiento del artículo 4 "Dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos en aparcamientos adscritos a edificios de uso distintos al residencial o estacionamientos existentes no adscritos a edificios" del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

Derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Segura:

1. Afección a cauces que forman parte del dominio público hidráulico.

En caso de actuaciones que se encuentren en zona de policía de cauces que forman parte del dominio público hidráulico, aquellos cambios de uso en los que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y/o que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, el promotor de la actuación deberá solicitar autorización a este organismo.

La solicitud de autorización se ha de realizar según los modelos disponibles en la página web de este Organismo, a través de los siguientes enlaces, donde además de la documentación necesaria a aportar, se indican los condicionantes específicos a cumplir:

<https://www.chsegura.es/es/ciudadano/tramites/procedimientos/autorizaciones-en-zona-de-policia-decauces/>

2. Afección al régimen de corrientes e inundabilidad.

En lo que respecta a la inundabilidad, la modificación introducida indica que para la transformación en viviendas de locales en planta baja en edificaciones multifamiliares construidas:

“Los proyectos de transformación de locales comerciales de planta baja en viviendas se diseñaran teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente en cada caso y se justificará que el forjado se sitúa por encima de la cota de calado de la avenida con periodo de retorno de 500 años.”

Se le advierte que cualquier cambio de uso, no sólo para el caso para la transformación en viviendas de locales en planta baja, estará sujeto a los siguientes condicionantes establecidos en el artículo 9, 9.bis, 9.ter y/o 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), según corresponda, indicándose en estos artículos, entre otras cosas, lo siguiente:

- Si el cambio de uso previsto está situado en zona de flujo preferente, sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas. Art. 9. RDPH.

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.bis del RDPH:

“En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, **no se permitirá** la instalación de nuevas:

...

3. Actividades vulnerables: 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.

...

5. Residencial: Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes** frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.”

- De conformidad con lo indicado en el artículo 9.ter del RDPH:

“1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, **se podrán realizar** nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, **cambios de uso**, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) **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.

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. Por ejemplo, podría aumentar la zona inundable en zonas verdes, vías de comunicación que ya estuviesen cortadas por la inundación, zonas libres, etc. Se podrá justificar de forma sencilla si las nuevas actividades no suponen cambios físicos en la ocupación del territorio, o bien, mediante modelos hidráulicos en aquellas situaciones que proporcionen cambios importantes en la ocupación del suelo.

...

d) Que no se trate de 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.

...

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **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 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. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.”

- De conformidad con lo indicado en el artículo 14.bis del RDPH:

“Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

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

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

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales **se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**,

debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. 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, 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.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como... Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

• 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.”

- Adicionalmente a todo lo anterior, en caso de encontrarse la edificación en zona inundable o de flujo preferente:

- Las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

- El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que 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 estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

- 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.

3. Disponibilidad de recursos hídricos.

Se puede considerar que existe disponibilidad de recursos hídricos para el cambio de uso previsto, si el cambio de uso no implica un incremento sustancial de la demanda y esta demanda se viene materializando amparada en un título legal válido expedido por este Organismo, o en su defecto:

- Se realice de forma directa con la red municipal de agua potable.
- Se disponga de certificado de la empresa municipal de suministro por el que se certifica la viabilidad del suministro solicitado.
- No supongan un incremento significativo de la demanda respecto al consumo actual.

Se estima que supondrá un incremento significativo respecto a la demanda actual si la actuación urbanística objeto de autorización supone un incremento de consumo superior a 7.000 m³ anuales en el en el horizonte de desarrollo total de la actuación.

4. Afección a la calidad de las aguas.

Desde el punto de vista de la afección a la calidad de las aguas, no existe objeción al cambio de uso previsto, si las aguas residuales generadas cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- En el caso de que se prevea el vertido directo a la red de saneamiento municipal, siempre que esta red finalice en un punto de depuración autorizado, éste cuente con capacidad suficiente para recibir el nuevo vertido, y además las características del vertido sean compatibles con el sistema de depuración existente.

- En el caso de vertidos de naturaleza urbana o asimilables de población inferior a 250 habitantes equivalentes o vertidos domésticos generados en instalaciones industriales que no puedan conectar a la red municipal de saneamiento, siempre que previamente a su realización se recabe la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.

- En el caso de que las aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable sean almacenadas en un depósito estanco y retiradas por gestor autorizado.

Se le advierte que en caso de preverse la realización de algún vertido, directa o indirectamente al DPH, se deberá recabar previamente la oportuna autorización de vertido, tal y como se indica en el artículo 100 del TRLA y 245 y siguientes del RDPH.

5. Otras consideraciones. Incremento de la vulnerabilidad.

De conformidad con lo indicado en el apartado 2.4 de la "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial", se puede entender por aumento de la vulnerabilidad el cambio de uso ascendente, según el orden que a continuación se expone, tomando como referencia norma de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (SI-CTE):

- 1.- Hospitalario.
- 2.- Residencial público (hotel).
- 3.- Docente.
- 4.- Residencial vivienda.
- 5.- Pública concurrencia (centro cultural).
- 6.- Administrativo/comercial/industrial.
7. Aparcamiento.

En anexo II de la Guía del RDPH se hace una descripción detallada de los distintos tipos de usos de suelo según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad Frente a Incendios.