



Inseguridad de los edificios construidos en zonas inundables

Un factor importante de los daños humanos y socioeconómicos causados por la DANA que se inició el día 29 del pasado mes de octubre es la circunstancia de que muchas viviendas y otros edificios afectados están construidos en zonas inundables. Esto no es privativo de los lugares dañados en dicha ocasión. *El País* del pasado 2 de noviembre publicó la siguiente información:

“En España existen 26.733 kilómetros de tramos de ríos con zonas inundables —entre otros que todavía no se han estudiado— y en los que presentan más peligro de avenidas frecuentes viven 2,7 millones de personas. Los ciudadanos pueden consultar los mapas de riesgo, [en el Ministerio para la Transición Ecológica](#), para comprobar si su vivienda se construyó en un lugar inundable...”

<https://elpais.com/clima-y-medio-ambiente/2024-11-02/por-que-espana-construye-viviendas-en-zonas-inundables-y-peligrosas-casi-tres-millones-de-personas-viven-en-alto-riesgo.html>

La población vulnerable

Todos los residentes en zonas inundables viven con riesgo de sufrir las consecuencias de catástrofes meteorológicas; los niños, las personas con discapacidad y las de edades avanzadas son, obviamente, especialmente vulnerables. He aquí información sobre el asunto publicada por Manuel Ruiz Berdejo en *Tododisca* el 6 de noviembre de 2024:

“La Generalitat Valenciana realoja a personas mayores y con discapacidad de residencias afectadas por la DANA. Más de 8.000 personas que viven en residencias de personas mayores o con discapacidad se vieron afectadas por la DANA en la Comunidad Valenciana”

<https://www.tododisca.com/generalitat-valenciana-realoja-personas-mayores-discapacidad-dana/>

Normativa jurídica

Veamos seguidamente una selección de normas jurídicas sobre seguridad de utilización de viviendas y otros edificios.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, regula en su artículo 12 las exigencias básicas de seguridad de utilización. Las mismas se desarrollan en el Documento Básico “DB-SU Seguridad de utilización”. La exigencia básica nº 6 se refiere al riesgo de ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares”; no incluye las riadas e inundaciones derivadas de lluvias torrenciales.

El Real Decreto 314/2006 fue ampliado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación. Esa reforma dio entrada a la accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, pero no amplió los ámbitos de posible ahogamiento.

Sí incide en los riesgos de las zonas inundables el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación. En la parte A de su Anexo se detalla el contenido de los planes de gestión o del riesgo de inundación. Veamos un fragmento relevante de dicho contenido:

“5. Medidas de ordenación territorial y urbanismo, que incluirán al menos:

Las limitaciones a los usos del suelo planteadas para la zona inundable en sus diferentes escenarios de peligrosidad, los criterios empleados para considerar el territorio como no urbanizable, y los criterios constructivos exigidos a las edificaciones situadas en zona inundable.

“Las medidas previstas para adaptar el planeamiento urbanístico vigente a los criterios planteados en el plan de gestión del riesgo de inundación, incluida la posibilidad de retirar construcciones o instalaciones existentes que supongan un grave riesgo, para lo cual su expropiación tendrá la consideración de utilidad pública.”

Construcción en zonas inundables

Los poderes públicos vienen adoptando medidas preventivas de riesgos en el ámbito de la urbanización y construcción en zonas inundables. Sirvan como muestra estas dos fuentes:

Guía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA):

<https://mediambient.gva.es/documents/20551069/167206402/Gu%C3%A1da+PATRICOVA+%28castellano%29.pdf/e1a0b83a-8846-45fa-aff7-0d98b5b4fcc0?t=1574072184771> (consultada el 18.11.2024)

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: Criterios constructivos en zonas inundables:

<https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/usos-del-suelo-en-zonas-inundables/criterios-constructivos-en-zonas-inundables.html> (consultada el 18.11.2024)

Mas parece que tales medidas preventivas no están siendo plenamente eficaces para evitar la construcción de nuevos edificios en zonas inundables. Veamos tres textos sobre el asunto:

“La decisión sobre qué suelos son urbanizables en España recae principalmente en las administraciones autonómicas y municipales, en coordinación con organismos estatales encargados de la ordenación territorial y la gestión del agua, como la Confederación Hidrográfica. **Estas entidades deben cumplir con directrices establecidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU)**, que tienen en cuenta factores como el riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad y las características geográficas del terreno.

“No obstante, en la práctica, las decisiones pueden verse influenciadas por otros factores. La existencia de normativas menos estrictas en décadas pasadas y las modificaciones de planes urbanísticos han facilitado la construcción en zonas de riesgo, con consecuencias potencialmente desastrosas cuando ocurren fenómenos climáticos extremos, como la DANA.”

https://www.facilitymanagementservices.es/actualidad/facility-management/construccion-viviendas-zonas-inundables-valencia-dana_20241104.html (consultada el 18.11.2024)

“**Miles de localidades** por toda España llevan años **escapando a las leyes** estatales y autonómicas que hace más de una década empezaron a **prohibir edificar en zonas de alto riesgo de inundación** debido a que sus planes generales de ordenación urbana (PGOU) datan de mucho antes y no están sujetos a las nuevas normas. Diversos expertos señalan que uno de los grandes problemas que ha evidenciado la DANA de Valencia es la existencia de **edificaciones en zonas inundables** que no están obligadas por estas prohibiciones y restricciones actuales porque se levantaron antes de que existieran, así como el **resquicio legal** que permite que los promotores **sigan construyendo en zonas inundables** con ciertas condiciones.”

Clara Pinar (12.11.2024):

<https://www.20minutos.es/noticia/5652253/0/los-alcaldes-esquivan-las-leyes-que-prohiben-construir-zonas-inundables-con-planes-ordenacion-urbana-sin-actualizar-decadas/> (consultada el 18.11.2024)

“La realidad es que, desde un punto de vista legal, la respuesta es afirmativa: se puede construir en zonas inundables. Las medidas limitativas son muy laxas y hay jurisprudencia que ha limitado el impacto de alguna medida más radical, como consecuencia de problemas de procedimiento administrativo.”

Julio González García:

<https://globalpoliticsandlaw.com/blog/2024/11/11/se-puede-construir-en-zonas-inundables/> (consultada el 18.11.2024)