

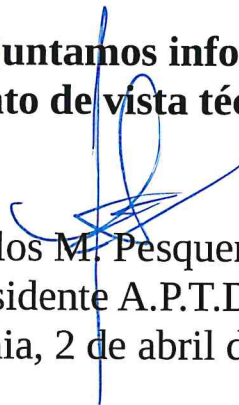
COMUNICADO DE PRENSA DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES

“ EL URBANISMO AD HOC DE LA CONCEJALA DE URBANISMO”

“ SOSTENELLA Y NO ENMENDALLA”

El nuevo Pan Especial del Parque Alquileres proyecta 14 hectáreas de zona verde que servirán como barrera contra las riadas procedentes del Montgó.

Adjuntamos informe que considera inviable dicho Plan tanto desde el punto de vista técnico como jurídico.



Carlos M. Pesquera
Presidente A.P.T.D.C
Dénia, 2 de abril de 2026

INFORME TÉCNICO SOBRE LA IMPROCEDENCIA DEL CÓMPUTO DE ÁREAS DE LAMINACIÓN COMO ZONA VERDE URBANÍSTICA

I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto analizar, desde el punto de vista técnico y jurídico, la idoneidad de la propuesta de ordenación urbanística consistente en destinar una superficie aproximada de **140.000 m²** a **zona de laminación de avenidas**, previendo simultáneamente su **cómputo como zona verde urbanística**, a efectos de cumplimiento de los estándares dotacionales exigibles.

II. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

De la documentación analizada se desprende que:

- Se prevé la delimitación de amplias superficies destinadas a la **retención temporal de aguas pluviales** procedentes de escorrentías.
- Dichos espacios se integran formalmente dentro de la red de espacios libres del planeamiento.
- Se pretende su **consideración como zona verde computable**.

Estas áreas presentan una clara funcionalidad asociada a:

- Procesos de escorrentía superficial
- Inundación temporal en episodios de lluvia intensa
- Regulación hidráulica de la cuenca vertiente

III. MARCO NORMATIVO APLICABLE

1. Legislación urbanística (TRLOTUP)

El **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana** establece como principios básicos:

- La **adecuación de la clasificación del suelo a su realidad física y funcional**.
- La obligación de preservar los terrenos que desempeñan funciones territoriales esenciales.
- La protección de suelos afectados por **riesgos naturales**, en particular el riesgo de inundación.

Asimismo:

- La **infraestructura verde** se configura como un sistema territorial estructural que incluye espacios con funciones ecológicas, hidráulicas y de protección frente a riesgos, diferenciándose claramente de las dotaciones urbanas.

2. Normativa sectorial hidráulica

Resulta de aplicación:

- **Real Decreto 638/2016**, que establece limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables.
- **Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)**, que:
 - Identifica zonas con niveles de peligrosidad
 - Restringe los usos urbanísticos en áreas inundables
 - Exige preservar las zonas de laminación natural

3. Doctrina jurisprudencial

La jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo establece que:

- El planeamiento urbanístico debe respetar las determinaciones derivadas del riesgo de inundación.
- No es admisible atribuir usos urbanísticos incompatibles con la naturaleza del suelo ni con los riesgos existentes.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO

1. Naturaleza funcional de los terrenos

Los terrenos objeto de análisis constituyen:

- Áreas de **laminación de avenidas**
- Zonas de **drenaje natural de cuenca**
- Espacios de **acumulación temporal de agua**

☞ Se trata, por tanto, de **infraestructura hidráulica territorial**, cuya finalidad es:

- Reducir caudales punta
- Proteger el núcleo urbano
- Garantizar el funcionamiento hidrológico del territorio

2. Incompatibilidad con el concepto de zona verde urbanística

Desde el punto de vista urbanístico, una zona verde computable exige:

- Uso público efectivo
- Condiciones de seguridad
- Estabilidad y permanencia

Sin embargo, los terrenos analizados:

- Están sujetos a **inundación periódica**
- Presentan **riesgo inherente**
- No garantizan un uso público continuado

☞ En consecuencia:

No cumplen las condiciones materiales exigibles a una dotación urbanística de zona verde.

3. Diferenciación entre infraestructura verde y zona verde

El TRLOTUP distingue claramente entre:

- **Infraestructura verde** → sistema territorial estructural
- **Zonas verdes** → dotaciones urbanas para uso ciudadano

☞ Las áreas de laminación:

- Forman parte de la **infraestructura verde territorial**
- No pueden asimilarse a una dotación urbanística

4. Desnaturalización del estándar dotacional

La propuesta analizada implica:

- Computar como zona verde superficies no aptas para uso público real
- Sustituir espacios dotacionales efectivos por áreas funcionalmente limitadas

☞ Esto supone:

Un incumplimiento material del estándar urbanístico de zonas verdes, aunque formalmente pudiera aparentarse su cumplimiento.

5. Vulneración del principio de prevención del riesgo

El planeamiento urbanístico debe:

- Evitar usos incompatibles con riesgos naturales
- Garantizar la seguridad de las personas

La propuesta:

- Introduce un uso público en una zona potencialmente inundable
- Puede generar situaciones de riesgo

☞ Lo cual resulta contrario a:

- El PATRICOVA
- El Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- El principio general de prevención

6. Posible responsabilidad patrimonial

La clasificación como zona verde puede implicar:

- Fomento del uso público de un espacio inundable
- Generación de expectativas de seguridad inexistentes

☞ En caso de incidente:

Podría derivarse responsabilidad patrimonial de la Administración por defectuosa ordenación del territorio.

7. Incorrecta clasificación urbanística

Atendiendo a su naturaleza:

☞ Estos suelos deben considerarse:

- **Suelo no urbanizable protegido por riesgo de inundación, o**
- **Integrados en la infraestructura verde territorial, sin carácter dotacional**

☞ En ningún caso:

Zona verde computable

V. VALORACIÓN GLOBAL

La propuesta analizada supone:

- Una **incorrecta identificación de la función del suelo**
- Una **confusión entre infraestructura territorial y dotación urbanística**
- Una **alteración artificial de los estándares dotacionales**

Y, en consecuencia:

☞ **No resulta compatible con la normativa urbanística ni sectorial aplicable.**

VI. CONCLUSIÓN

A la vista del análisis efectuado:

☞ **Se concluye que NO resulta técnica ni jurídicamente procedente el cómputo como zona verde urbanística de las superficies destinadas a laminación de avenidas.**

VII. PRONUNCIAMIENTO

Se informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta de considerar como zona verde computable los 140.000 m² destinados a laminación, por los siguientes motivos:

- Su función es hidráulica y estructural
- No garantizan condiciones de uso público seguro
- Vulneran el principio de prevención del riesgo
- Desnaturalizan el estándar dotacional urbanístico
- Contravienen la normativa sectorial hidráulica

VIII. CRITERIO TÉCNICO FINAL

Se establece como criterio:

☞ Que los terrenos objeto de análisis deben:

- Clasificarse como **suelo no urbanizable protegido**, o
- Integrarse en la **infraestructura verde territorial**

☞ **Sin posibilidad de cómputo como zona verde urbanística.**