Federación de promotores inmobiliarios y agentes urbanizadores de la Comunidad Valenciana (FEPROVA)

A LA VICEPRESIDENCIA TERCERA Y CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y DE LA RECUPERACIÓN

Jesualdo Ros Tonda, en representación de la FEDERACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA (FEPROVA), con CIF V-46352043, cuyas circunstancias son conocidas por esa Administración, estando debidamente inscrita en el Registro de Grupos de Interés de la Comunitat Valenciana, con dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones sgfeprova@provia.es,

EXPONE

Que mediante anuncio publicado en el DOGV de 19 de junio de 2026 se ha sometido a consulta pública previa el inicio de la revisión del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell.

Dentro del plazo previsto al efecto, y sin perjuicio de que en esta fase todavía no existe un texto normativo ni una propuesta concreta de modificación, venimos a formular las siguientes,

APORTACIONES

Primera. Revisión necesaria, con seguridad jurídica y proporcionalidad

La revisión del PATRICOVA resulta comprensible tras los recientes episodios de inundaciones sufridos en la Comunitat Valenciana, especialmente por la necesidad de actualizar la cartografía del riesgo, incorporar la experiencia acumulada y adaptar los instrumentos de ordenación territorial a escenarios climáticos más exigentes.

La prevención del riesgo de inundación debe ser una prioridad pública. Ahora bien, por la relevancia de sus efectos sobre el planeamiento, la propiedad del suelo, los sectores en desarrollo, la actividad económica y el acceso a la vivienda, la futura revisión debe articularse con proporcionalidad y seguridad jurídica.

En este sentido, la actualización del PATRICOVA no debería configurarse como una ampliación automática de limitaciones urbanísticas, sino como un instrumento capaz de diferenciar entre realidades jurídicas y urbanísticas distintas: suelos en situación básica rural, sectores con planeamiento aprobado o en tramitación, suelos urbanos, suelos urbanizados y edificaciones existentes.

Segunda. Estudios hidráulicos específicos con posibilidad de matizar la cartografía general

La futura revisión deberá apoyarse en una cartografía suficientemente justificada, que permita conocer los criterios técnicos utilizados para delimitar las zonas inundables y los distintos niveles de peligrosidad.

No obstante, la cartografía territorial general deberá tener carácter de referencia básica. Por ello, la futura regulación debería admitir expresamente que puedan formularse estudios hidráulicos o de inundabilidad específicos, de mayor precisión y adaptados a la realidad concreta de cada ámbito.

Estos estudios deben poder matizar o modificar la cartografía general cuando acrediten con mayor detalle la situación real del suelo y la compatibilidad del desarrollo urbanístico con la prevención del riesgo de inundación, mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten técnicamente adecuadas.

Esta posibilidad resulta especialmente relevante en sectores urbanizables, suelos urbanos, suelos urbanizados o ámbitos con planeamiento o gestión urbanística en tramitación, donde la cartografía general puede no reflejar con la precisión necesaria la situación física o hidráulica existente.

Tercera. Proporcionalidad según la situación urbanística del suelo

La revisión del PATRICOVA debería evitar soluciones uniformes para realidades urbanísticas diferentes.

No puede recibir el mismo tratamiento un suelo en situación básica rural sin programación urbanística que un sector con planeamiento aprobado, un suelo con reparcelación o urbanización aprobada, un suelo urbanizado, un suelo urbano consolidado o una edificación existente.

Por ello, la futura regulación debería graduar sus efectos según el estado real de cada ámbito. La prevención del riesgo debe integrarse en la ordenación territorial, pero sin producir bloqueos automáticos en actuaciones que ya han avanzado urbanísticamente y que pueden resultar compatibles con soluciones técnicas adecuadas.

Cuarta. Régimen transitorio para sectores aprobados, consolidados o en tramitación avanzada

Una cuestión esencial de la revisión debe ser la incorporación de un régimen transitorio claro.

La aprobación de una nueva cartografía o de nuevas determinaciones no debería producir efectos automáticos sobre sectores que ya cuenten con planeamiento aprobado, programación aprobada, reparcelación aprobada, urbanización aprobada o ejecutada, licencias concedidas o tramitaciones administrativas avanzadas.

C/ Reyes Católicos, 31-35 4º A 03003 Alicante
Telf. 965 126 309 | 965 227 648 Fax 965 928 511
feprova@provia.es

El futuro documento debería preservar la viabilidad de los sectores ya aprobados, consolidados o en tramitación avanzada, sin perjuicio de exigir, cuando proceda, medidas técnicas razonables de reducción del riesgo.

Quinta. El Plan no debe limitarse a prohibir o restringir

La futura revisión del PATRICOVA no debería limitarse a prohibir o restringir usos o desarrollos, sino que debe identificar también soluciones técnicas proporcionadas para reducir el riesgo.

Cuando el riesgo pueda ser mitigado mediante medidas de drenaje o protección, la normativa debería priorizar dichas soluciones frente a la imposición automática de limitaciones absolutas.

Este enfoque permitiría compatibilizar la prevención del riesgo de inundación con la seguridad jurídica del planeamiento, la ejecución de desarrollos urbanísticos viables y la construcción de vivienda.

Sexta. Jerarquización de la Cartografía

La revisión del PATRICOVA debería definir con claridad qué cartografía prevalece cuando existan diferencias entre la cartografía estatal, autonómica u otros instrumentos oficiales de delimitación del riesgo de inundación.

La existencia de criterios distintos genera inseguridad jurídica y dificulta la planificación urbanística, por lo que resulta necesario establecer una regla clara de prevalencia y coordinación.

Séptima. Prevención mediante inversiones

La revisión del PATRICOVA no debería centrarse únicamente en establecer limitaciones al uso del suelo, sino también en impulsar actuaciones e inversiones que reduzcan el riesgo de inundación allí donde sea posible.

La mejor forma de prevenir el riesgo no es solo prohibir, sino también ejecutar las infraestructuras necesarias para compatibilizar la seguridad de las personas con el desarrollo urbano y económico de la Comunitat Valenciana.

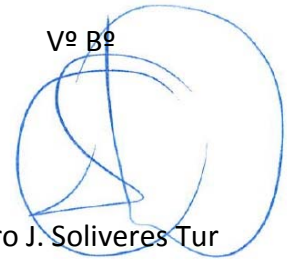
En su virtud,

SOLICITAMOS que se tenga por presentado este escrito de aportaciones en el trámite de consulta pública previa al inicio de la revisión del PATRICOVA, para su valoración por el órgano competente, incorporando criterios que garanticen una revisión técnicamente proporcional y jurídicamente segura, con especial atención a la admisión de estudios hidráulicos específicos, la adecuada diferenciación entre situaciones urbanísticas distintas, la incorporación de un régimen transitorio claro, la coordinación y jerarquización de la

cartografía aplicable y la previsión de actuaciones e inversiones que permitan reducir el riesgo de inundación allí donde sea posible.

En Valencia, a 7 de julio de 2026.

Vº Bº



D.Pedro J. Soliveres Tur
PRESIDENTE



Fdo.: D.Jesualdo Ros Tonda
SECRETARIO GENERAL

C/ Reyes Católicos, 31-35 4º A 03003 Alicante
Telf. 965 126 309 | 965 227 648 Fax 965 928 511
feprova@provia.es