

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE REAL DECRETO POR EL QUE SE ADOPTAN

MEDIDAS DE GESTIÓN DE LOS RIESGOS DE INUNDACIÓN

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Subdirección General de Planificación y Gestión de Riesgos

Trámite de audiencia e información pública abierto el 16 de julio de 2026

Objeto de estas observaciones. No se formula aquí reclamación particular alguna. Esta parte aporta un **caso real y documentado** que, a su juicio, ilustra un supuesto que convendría contemplar expresamente en la norma: el **cambio de uso urbanístico de suelo dotacional a residencial en ámbitos señalados como inundables por estudios de riesgo que el propio planeamiento municipal tiene incorporados**, sin que conste estudio hidrológico específico previo. Se proponen seis medidas concretas.

D. [omitido], mayor de edad, con DNI [omitido], domicilio [omitido], teléfono [omitido] y correo electrónico **info@psz.es**, en nombre propio y como integrante de la **Plataforma Vecinal de Arcosur** (agrupación ciudadana sin personalidad jurídica; vecinosdearcosur.es), dentro del plazo conferido, formula las siguientes

OBSERVACIONES

Primera. El caso que las motiva

En el barrio de Arcosur (Zaragoza), el **Ayuntamiento de Zaragoza** anunció el 8 de abril de 2026 la **cesión demanial al Gobierno de Aragón, por un plazo de 75 años**, de una parcela de titularidad municipal calificada como **equipamiento social** —la parcela 89.134 «S-9», de 11.203,76 m²—, sobre la que el Gobierno de Aragón construiría **unas 400 viviendas** de alquiler asequible, con una edificabilidad estimada de **33.500 m²** y **aparcamientos subterráneos**.

Conviene precisar, porque resulta relevante para lo que después se expone, que **una cesión demanial no altera por sí sola el uso ni la edificabilidad que el planeamiento asigna a una parcela**: el cambio de uso requeriría el correspondiente instrumento urbanístico, con su trámite de información pública. **Cuatro meses después del anuncio, a esta parte no le consta cuál es ese instrumento ni en qué expediente se tramita**, pese a haberlo solicitado por escrito ante el propio Ayuntamiento el 3 de julio de 2026 (entrada n.º 2026147586), sin respuesta hasta la fecha.

La Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza incorpora, en su **Anejo 3**, el «Estudio de Riesgos Naturales en los terrenos de la Orla Sudoeste de Suelo Urbanizable», elaborado por el Departamento de Geología de la Universidad de Zaragoza en 1998 y **vigente en el texto refundido de 2024**. Entre sus recomendaciones figuran, literalmente:

«Evitar la edificación de viviendas y la construcción de infraestructuras y servicios esenciales en la zona expuesta a inundación transitoria por flujos laminares de agua de arroyada.»

«Evitar la excavación de sótanos en todas las edificaciones incluidas en la zona anterior, y en general en todo el fondo de la depresión de Valdespartera.»

El **6 de agosto de 2026**, D. José Luis Simón Gómez, Catedrático del Departamento de Ciencias de la Tierra de la Universidad de Zaragoza y primer firmante de aquel estudio, emitió informe en el que hace constar que **la parcela se sitúa dentro del área que dicho estudio consideró zona inundable**, con registro histórico de láminas de agua de unos dos metros durante veinte a treinta días, y concluye que *«habría de descartarse un cambio a uso residencial, así como la excavación de cualquier tipo de sótano»*, debiendo cualquier modificación ir precedida de *«estudios hidrológicos de detalle»*. Se acompaña.

Añade una explicación que esta parte considera pertinente para la norma que se proyecta: *«La planificación urbanística de Arcosur ha asumido en gran medida estas recomendaciones, y ha reservado todo el corredor central inundable para zonas verdes o, en su defecto, para equipamientos.»* **Es decir: la calificación dotacional operaba, de hecho, como medida de mitigación del riesgo.**

Esta parte ha comprobado que el ámbito NO figura en la cartografía oficial de zonas inundables. La consulta se ha realizado sobre el servicio INSPIRE de la Infraestructura de Datos Espaciales de España que difunde la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, en el sistema de referencia EPSG:25830, con el siguiente resultado:

Ámbito consultado	T = 10 años	T = 100 años	T = 500 años
Parcela S-9	0 %	0 %	0 %
Entorno de 2 × 2 km	0 %	0 %	0 %
Control: río Ebro en Zaragoza	15,4 %	36,6 %	48,9 %
Control: río Huerva, sur de Zaragoza	0,9 %	1,8 %	2,7 %

Los dos controles se incorporan deliberadamente: acreditan que el servicio responde y devuelve superficie cartografiada donde debe hacerlo, de modo que **el resultado nulo sobre la parcela no obedece a un fallo de consulta.**

La cartografía oficial no dice que la parcela esté a salvo. Dice que la parcela no está junto a un río. El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables recoge la inundación **fluvial** —de ahí que el Ebro aparezca al 48,9 % y el Huerva al 2,7 %—, mientras que el riesgo que describe el estudio incorporado al PGOU es de **acumulación pluvial y por arroyada en el fondo de una depresión endorreica**, donde no existe cauce alguno. La propia Confederación Hidrográfica del Ebro advierte de que la ausencia de un ámbito en sus mapas no acredita que se encuentre fuera de zona inundable, por no disponer todos los ámbitos de cartografía.

Es decir: en este caso concreto **coexisten un mapa oficial que guarda silencio y un estudio de riesgos, incorporado al planeamiento municipal vigente, que sí señala el ámbito.** Y la decisión urbanística puede adoptarse atendiendo únicamente al primero.

Segunda. El hueco que este caso pone de manifiesto

Existe información de riesgo **elaborada por universidad pública, asumida por el planeamiento general de un municipio y publicada por el propio ayuntamiento**, que sin embargo **no despliega efecto alguno** sobre una decisión posterior que incrementa notablemente la exposición: convertir en residencial un suelo cuya calificación dotacional derivaba, según el autor del estudio, de esa misma condición inundable.

Dicho de otro modo: la información existía, era pública, era municipal y era vigente. Y aun así, la decisión puede adoptarse sin que nadie esté obligado a mirarla.

A ello se añade una circunstancia que esta parte considera especialmente digna de atención: **la operación se articula mediante una transmisión entre administraciones.** El suelo lo cede el Ayuntamiento; quien proyecta y construye es el Gobierno de Aragón. **El estudio de riesgos está incorporado al Plan General del cedente**, publicado en su web y vigente. Y sin embargo **no existe previsión alguna que obligue a que esa información acompañe al suelo** cuando cambia de manos.

Se produce así un reparto de responsabilidad en el que resulta difícil identificar a quién corresponde comprobar el riesgo: el cedente puede entender que no le compete, porque no va a construir; y el cesionario, que la información urbanística del suelo es asunto del municipio que se lo entrega. **El resultado práctico es que nadie está obligado a mirar el estudio**, y quien lo advierte es el vecindario.

Tercera. Medidas que se proponen

PROPUESTA 1 · ESTUDIOS DE RIESGO INCORPORADOS AL PLANEAMIENTO

Que, cuando un instrumento de planeamiento general **tenga incorporado un estudio de riesgos naturales que señale un ámbito como inundable o expuesto a inundación**, toda modificación del uso urbanístico de ese ámbito que incremente la ocupación permanente **requiera estudio hidrológico específico previo**, con independencia de que el ámbito figure o no en la cartografía oficial de zonas inundables.

PROPUESTA 2 · LOS CAMBIOS DE USO, NO SOLO LA OBRA NUEVA

Que se contemplen expresamente, entre las actuaciones sujetas a evaluación del riesgo de inundación, **los cambios de calificación urbanística que incrementen la ocupación permanente** —señaladamente el paso de uso dotacional a residencial—, y no únicamente los nuevos desarrollos urbanísticos o las obras de edificación. El riesgo no se crea solo al construir: se crea al decidir **quién va a dormir allí**.

PROPUESTA 3 · QUE LA INFORMACIÓN DE RIESGO ACOMPAÑE AL SUELO

Que, en las **transmisiones, cesiones o mutaciones demaniales de suelo entre administraciones públicas** con destino a la edificación, la administración cedente venga obligada a **hacer constar expresamente en el expediente la información de riesgo de inundación que obre en su planeamiento** respecto del ámbito transmitido, y la cesionaria a pronunciarse sobre ella antes de proyectar. Cuando el suelo cambia de manos, la información de riesgo debería viajar con él; de lo contrario, cada administración puede razonablemente entender que la comprobación corresponde a la otra.

PROPUESTA 4 · PLANTAS BAJO RASANTE

Que las limitaciones a **sótanos, garajes y demás plantas bajo rasante** alcancen también a los ámbitos señalados por estudios de riesgo incorporados al planeamiento general, y no solo a los oficialmente cartografiados. La experiencia de los últimos episodios —en los que una parte muy considerable de las víctimas se produjo en plantas bajas y garajes— aconseja no hacer depender esa protección de que la cartografía oficial esté o no actualizada en cada ámbito concreto.

PROPUESTA 5 · VIVIENDA PÚBLICA Y PROTEGIDA

Que las actuaciones de **vivienda pública o protegida que se localicen sobre suelo previamente calificado como dotacional** incorporen verificación previa del riesgo de inundación. Esta parte apoya sin reservas la promoción de vivienda asequible; precisamente por ello señala que **quien accede a una vivienda pública no elige su emplazamiento**, por lo que la garantía frente al riesgo debe ser, si acaso, más exigente y no menos.

PROPUESTA 6 · INFORMACIÓN A QUIEN VA A VIVIR ALLÍ

Que la previsión de hacer constar la condición de zona inundable en el **Registro de la Propiedad** se complemente con la obligación de **informar de esa circunstancia a los arrendatarios**, y no solo a los adquirentes. En vivienda pública en alquiler, el destinatario no figura en el Registro y quedaría, de otro modo, sin esa información.

Cuarta. Consideración final

Esta parte no pretende que el real decreto proyectado resuelva un asunto particular, que corresponde a otras instancias y ante las que ya se ha planteado. Lo que somete a consideración es que **un caso como el descrito no debería ser posible**: que exista un estudio de riesgos, elaborado por una universidad pública, incorporado por un ayuntamiento a su Plan General, publicado en su web y vigente, y que una decisión que multiplica la exposición de personas pueda adoptarse sin obligación de tenerlo en cuenta.

Si la norma que se tramita cierra ese hueco, habrá evitado no solo este caso, sino todos los que se le parezcan.

En Zaragoza, a ____ de agosto de 2026.

Fdo.: [omitido]

Plataforma Vecinal de Arcosur · info@psz.es · [omitido]

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA

1. **Informe de D. José Luis Simón Gómez**, Catedrático del Dpto. de Ciencias de la Tierra de la Universidad de Zaragoza, de 6 de agosto de 2026, firmado electrónicamente (5 páginas, 5 figuras). Se aporta íntegro, por expresa petición de su autor.
2. **«Estudio de Riesgos Naturales en los terrenos de la Orla Sudoeste de Suelo Urbanizable»** (Universidad de Zaragoza, 1998), Anejo 3 de la Memoria del PGOU de Zaragoza. zagoragoza.es/contenidos/urbanismo/pgouz/TR2024/TRPGOU_2002_MEM_INF_Anejo_3_1.pdf
3. **Dossier del caso**, con la cronología y las fuentes municipales. vecinosdearcosur.es/informe-catedratico-s9.html