

El caso de la parcela S-9 de Arcosur

Relato documentado y preguntas abiertas · Plataforma Vecinal de Arcosur — 10 de agosto de 2026

Documento para redacción. Cada afirmación remite a su fuente; las preguntas se formulan como tales y no como conclusiones.

1. El punto de partida

El **8 de abril de 2026** el Ayuntamiento de Zaragoza anunció la cesión demanial al Gobierno de Aragón, por **75 años**, de suelos «destinados en su origen a equipamientos públicos que con el tiempo han quedado infrautilizados». En Arcosur, esa cesión se traduce en **33.500 m² de edificabilidad estimada** para **unas 400 viviendas** de alquiler asequible.

La parcela es la **89.134** del inventario municipal de equipamientos —«Equipamiento del Plan Parcial SUZ 89/3 "Arcosur" (S-9)»—, de **11.203,76 m²** y calificada como **equipamiento social**. Es una de las dos últimas reservas dotacionales que quedan en la zona ya habitada de un barrio que, cuando se complete, pasará de unos 12.000 vecinos a cerca de 70.000.

Esta plataforma **no se opone a la vivienda asequible**. Sostiene que puede construirse en suelo ya calificado como residencial, del que el sector dispone, sin consumir la reserva de servicios. Con esa premisa empezó a pedir documentación. Lo que sigue es lo que fue apareciendo.

2. Lo que dice el planeamiento vigente

a) La edificabilidad anunciada triplica la que la norma asigna

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (Modificación n.º 2, aprobación definitiva de 24-3-2014), en su **artículo 5.3**, asignan a la parcela S9 un coeficiente de **1 m² de techo por m² de suelo**. Es decir, **11.203,76 m² de edificabilidad máxima**. La actuación anunciada prevé **33.500 m²: 2,99 veces** esa cifra.

Ninguna modificación posterior lo altera: la n.º 3 (2017) no afecta al equipamiento social; la n.º 4 (2017) reproduce los datos «según la modificación n.º 2»; y la n.º 5 (2022) solo varía el total del sector como consecuencia aritmética del intercambio de las parcelas S12 y E21.

Una cesión demanial no altera por sí sola la edificabilidad del planeamiento. Hará falta, por tanto, un instrumento de modificación con su trámite de información pública y alegaciones. **Cuatro meses después del anuncio, no consta cuál es ese instrumento ni en qué expediente se tramita.**

b) «Infrautilizada»: el propio plan obligaba a acondicionar las parcelas vacías

El argumento oficial para ceder estos suelos es que han quedado infrautilizados. Pero el **artículo 5.5** de esas mismas Normas ya preveía esa situación y ordenaba qué hacer mientras tanto:

«Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas [...], las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse con cargo a los costes de urbanización del Sector, como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.»

Que hoy estén baldías no demuestra que sobren: demuestra que no se aplicó lo que el propio plan ordenaba.

c) Existe un condicionante acústico, y el Ayuntamiento ya lo aplicó en el mismo sector

El **artículo 5.4** impide destinar parcelas de equipamiento social a instalaciones sanitarias dentro del bulbo de ruido aeronáutico NEF 30, y a usos residenciales comunitarios dentro del NEF 32,50. En **2022**, la Memoria de la Modificación n.º 5 del Plan Parcial justificó el cambio de calificación de la parcela **S12** precisamente en que la afectación por la isolínea NEF 30 hacía que **«no es susceptible de acoger edificaciones»**.

Esta parte **no afirma** que la S-9 esté dentro de esos bulbos: lo ignora, porque el plano de isolíneas no figura entre la documentación publicada del Plan Parcial. Es esa incertidumbre la que motiva la pregunta.

3. Lo que dice el estudio de riesgos del propio PGOU

La Memoria del PGOU 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 y firmado el 1 de junio de 1998. Sigue incorporado al **texto refundido vigente de 2024**. Entre sus recomendaciones finales, 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 planeamiento ejecutado siguió esa lógica: la zona baja se destinó a campo de golf, lagos de laminación y parque. Esa infraestructura hidráulica evitó daños mayores en la tormenta del **6 de julio de 2023**, en la que la estación de AEMET de Zaragoza-Valdespartera registró **53,8 l/m² en media hora**, con intensidades punta de 117,6 mm/h.

A petición de esta plataforma, **José Luis Simón Gómez** —Catedrático del Departamento de Ciencias de la Tierra de la Universidad de Zaragoza y **primer firmante de aquel estudio**— emitió el 6 de agosto de 2026 un informe firmado electrónicamente en el que sitúa la parcela dentro del área que en 1998 consideraron zona inundable, y concluye que **«habría de descartarse un cambio a uso residencial»** y que cualquier modificación debería ir precedida de **«estudios hidrológicos de detalle»**. El informe se acompaña íntegro.

Su explicación urbanística es, a nuestro juicio, lo más relevante del documento:

«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.»

Dicho de otro modo: la calificación de equipamiento de esta parcela **no sería casual, sino la propia medida de cautela** adoptada por el planeamiento.

4. Un precedente en el mismo barrio: la parcela D8

La parcela **D8** fue inicialmente elegida para el centro de salud del Distrito Sur, y hubo de descartarse al constatar la existencia de **dolinas**. Según expuso el Consejero de Sanidad ante el Pleno de las Cortes de Aragón el **31 de octubre de 2025** (respuesta a la Pregunta n.º 1637/25), esa existencia «fue confirmada por nuestros servicios técnicos al revisar el contenido del proyecto de urbanización del sector 89/3», sus técnicos desaconsejaron la parcela «aplicando un criterio de prudencia», y el estudio geológico y geotécnico riguroso «se va a encargar» — es decir, **con posterioridad a la elección del emplazamiento**.

El patrón es el que preocupa: **se elige primero y se estudia después**. Con la D8 hubo que rectificar. Lo que pedimos es que no haga falta rectificar otra vez.

5. Lo que hemos preguntado, y qué ha pasado

3 jul 2026	Se presenta por sede electrónica municipal una solicitud de acceso al expediente (entrada n.º 2026147586), que genera el expediente 0054677/2026. Se pide el expediente de la cesión, si conlleva modificación del planeamiento, la calificación vigente, la memoria justificativa y el estudio de necesidades de equipamientos del barrio.
6 jul 2026	Consta «aceptada e iniciado expediente» y su pase a Ordenación y Gestión del Planeamiento. Desde entonces, ningún movimiento.
30 jul 2026	Se escribe a los cuatro grupos municipales , el mismo correo a todos.
6 ago 2026	Se escribe a los seis buzones de los grupos de las Cortes . Se presenta una segunda solicitud de información pública sobre la edificabilidad (id. 941405). Ese mismo día se recibe una comunicación indicando que se remite al servicio competente y, 72 minutos después , otra indicando que «deberá ponerse en contacto con el órgano gestor», con un número de teléfono.
7 ago 2026	El Ayuntamiento rectifica por escrito: la solicitud «ha pasado directamente al Servicio de Ingeniería y Desarrollo urbano, desde donde le remitirán respuesta», y añade «disculpe las molestias». Ese mismo día, a las 15:36 , se registra queja ante el Justicia de Aragón con el informe del catedrático como anexo.

A la fecha de este documento, **han respondido cuatro grupos políticos** de distinto signo, en los dos ámbitos, y tres han solicitado reunión. La solicitud de acceso al expediente del 3 de julio sigue sin contestación, cuando el plazo máximo previsto en el artículo 20.1 de la Ley 19/2013 es de un mes.

6. Las preguntas que siguen abiertas

Ninguna de estas preguntas contiene una acusación. Todas admiten una respuesta que las cierre, y esa respuesta está en manos de las administraciones.

PREGUNTA 1 · AL GOBIERNO DE ARAGÓN

¿Conocía el Gobierno de Aragón, al aceptar la cesión, que el estudio de riesgos incorporado al PGOU municipal desaconseja edificar viviendas en esa zona?

El suelo lo cede el Ayuntamiento de Zaragoza; quien va a construir es el Gobierno de Aragón. El estudio que desaconseja la edificación de viviendas está incorporado al Plan General **del cedente**, publicado en su web y vigente. La pregunta es simplemente si esa información se trasladó, y si el cesionario la valoró antes de aceptar.

PREGUNTA 2 · A AMBAS ADMINISTRACIONES

¿Existe algún estudio hidrológico o de inundabilidad específico de la parcela S-9 que avale el uso residencial proyectado?

Es la petición literal del catedrático autor del estudio del PGOU: que cualquier cambio de uso vaya precedido de estudios hidrológicos de detalle. Si ese estudio existe, basta con hacerlo público y el asunto queda resuelto.

PREGUNTA 3 · AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

¿Mediante qué instrumento urbanístico se materializan los 33.500 m² de edificabilidad, si el planeamiento vigente asigna 11.203,76 m²? ¿Y cuándo habrá información pública y alegaciones?

La norma que ampara la operación —el Decreto 128/2024 del Gobierno de Aragón— no fija edificabilidades de parcela. La diferencia tiene que fijarse en algún sitio, y ese sitio tiene un trámite de participación asociado.

PREGUNTA 4 · AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

¿Se solicitó el informe a los Departamentos de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social sobre si el suelo es prescindible? Y si no se solicitó, ¿en qué categoría se encuadró la parcela para no hacerlo?

El artículo 10.2.a) del Decreto 128/2024 exige ese informe, y exceptúa únicamente los «equipamientos polivalentes, de reserva o similar». Conviene señalar que el artículo 11 del mismo decreto funda expresamente en ese informe la garantía de que no se pierden equipamientos públicos. Tampoco consta el acuerdo del órgano plenario que exige el artículo 10.2.b), ni su publicación en el boletín provincial (artículo 10.4).

PREGUNTA 5 · AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

¿Queda la parcela S-9 comprendida en las isolíneas NEF 30 o NEF 32,50, y existe informe acústico que sustente el uso residencial proyectado?

El plano de isolíneas no figura entre la documentación publicada del Plan Parcial, pese a que el propio Ayuntamiento aplicó ese criterio en 2022 para impedir edificaciones en la parcela S12 del mismo sector.

PREGUNTA 6 · AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

¿Existe el estudio de necesidades dotacionales que acredite que estos suelos son prescindibles para el barrio?

Es el documento que convertiría «infrautilizado» en un dato técnico. Se pidió el 3 de julio y no consta respuesta.

7. Qué pedimos, y qué no

No pedimos que se paren las viviendas. Pedimos tres cosas concretas:

- Que las viviendas se construyan en **suelo ya calificado como residencial**, del que Arcosur dispone, y que la S-9 conserve su uso dotacional.
- Que **cualquier cambio de uso vaya precedido de los estudios técnicos** —hidrológico y acústico — que el propio planeamiento y el autor del estudio de riesgos reclaman.
- Que el expediente se someta a **información pública con participación vecinal**, y que las preguntas anteriores se contesten por escrito.

Sobre esta plataforma. Somos una agrupación ciudadana sin personalidad jurídica: no somos una asociación de vecinos ni hablamos en nombre de ninguna entidad. Somos apartidistas: hemos remitido el mismo escrito, palabra por palabra, a todos los grupos del Ayuntamiento y de las Cortes de Aragón, y publicaremos la posición de todos con idéntico tratamiento, haciendo constar con neutralidad quién no ha respondido. No hemos pedido apoyo a ningún grupo ni lo aceptamos como respaldo.

Contacto · [omitido]

— Plataforma Vecinal de Arcosur

Tel. 635 23 28 51 · hola@vecinosdearcosur.es · vecinosdearcosur.es

Toda la documentación citada es pública y está enlazada en la *Ficha de datos y fuentes* que acompaña a este dossier.