

Parcela S-9 de Arcosur · Ficha de datos y fuentes

Material para redacción — Plataforma Vecinal de Arcosur · 10 de agosto de 2026
Todos los datos de esta ficha proceden de documentos oficiales y son comprobables en los enlaces indicados.

1. La parcela

Identificación oficial	Parcela 89.134 — «Equipamiento del Plan Parcial SUZ 89/3 "Arcosur" (S-9)». Área de Referencia 89.
Superficie	11.203,76 m²
Calificación vigente	Equipamiento social · sistema local · titularidad pública
Instrumentos que la rigen	Plan Parcial SUZ 89/3 (Pleno de 28-12-2004) y su Modificación n.º 2 (Pleno de 24-3-2014)
Fuente	Inventario municipal de equipamientos del Ayuntamiento de Zaragoza (servidor cartográfico IDEZar), consulta de 6-8-2026

2. La actuación anunciada

El Ayuntamiento de Zaragoza anunció el **8 de abril de 2026** 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». Para la parcela de Arcosur estima **33.500 m² de edificabilidad**, equivalentes a **unas 400 viviendas** de 78 m² de media, en alquiler asequible.

Nota oficial: <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/noticia/352887>

3. El informe del catedrático (documento adjunto)

José Luis Simón Gómez, Catedrático del Departamento de Ciencias de la Tierra de la Universidad de Zaragoza y miembro del grupo Geotransfer-IUCA, es **primer firmante del «Estudio de Riesgos Naturales en los terrenos de la Orla Sudoeste de Suelo Urbanizable» (1998)**, que el Ayuntamiento publica como **Anejo 3 de la Memoria del PGOU** y que **sigue incorporado al texto refundido vigente de 2024**.

El **6 de agosto de 2026** emitió, a petición de esta plataforma, un informe de cinco páginas y cinco figuras, firmado electrónicamente. Citas literales:

«La parcela S-9 está dentro del área que en nuestro estudio de 1998 consideramos como zona inundable, por cuanto existen casos históricos de embalsamiento en esa zona de la depresión endorreica de Valdespartera tras periodos de lluvias torrenciales.»

«En mi opinión, la parcela S-9, dada su situación en esa área inundable, debería mantener su calificación de suelo urbano destinado sólo a equipamientos y servicios. Habría de descartarse un cambio a uso residencial, así como la excavación de cualquier tipo de sótano en eventuales edificaciones. En todo caso, cualquier modificación del uso urbanístico que quisiera plantearse para esta parcela debería ir precedida de estudios hidrológicos de detalle que permitan zonificar con mayor precisión el peligro de inundación.»

«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.»

Precisiones del propio informe, que conviene respetar:

- Es **una parte** de la parcela la que queda dentro del perímetro inundado, no la parcela entera.

- El episodio de referencia es de **alrededor de 1950**: lámina de agua de unos **2 metros** durante **20-30 días**. La parcela está además muy cerca del área inundada en **1996** (0,4 m, 10-15 días).
- Sobre la escorrentía de dos barrancos próximos, el informe dice **«no puede descartarse»**: es una hipótesis, no una afirmación.
- **Descarta expresamente el riesgo kárstico**: «la parcela S-9 no presenta evidencia de peligro de hundimientos kársticos».
- **Método**: el mapa de 1998 no está georreferenciado; lo superpone a imagen actual mediante la N-2A, el Canal Imperial y el contorno de Montecanal, con **error inferior a 10 metros**.

4. El estudio de 1998, en la web municipal

Contiene, 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»* y *«Evitar la excavación de sótanos en todas las edificaciones incluidas en la zona anterior»*.

Anejo 3 del PGOU: <https://www.zaragoza.es/contenidos/urbanismo/pgouz/memoria/anejos/anejo03/anejo031.pdf>

Texto refundido de 2024: https://www.zaragoza.es/contenidos/urbanismo/pgouz/TR2024/TRPGOU_2002_MEM_I NF_Anejo_3_1.pdf

5. La edificabilidad

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial (Modificación n.º 2, **art. 5.3**) asignan a la parcela S9 un coeficiente de **1 m²t/m²s** sobre superficie neta, esto es, **11.203,76 m² de edificabilidad máxima**. La actuación anunciada prevé **33.500 m²: 2,99 veces** esa cifra.

Ninguna modificación posterior altera el dato: 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.

Normas MPP2: https://www.zaragoza.es/contenidos/urbanismo/planesparciales/SUZ_89-3/MPP2_SUZ%2089-3/2012_0676820_MPP2_SUZ-89-3_Normas.pdf

6. El marco normativo

La operación se ampara en el **Decreto 128/2024, de 17 de julio**, del Gobierno de Aragón, que aprueba la *Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas* (BOA n.º 145, de 26-7-2024). Ese decreto exige, entre otros requisitos, **memoria justificativa y análisis económico** (art. 9), **informe de los Departamentos de Sanidad, Educación, Deportes y Asistencia Social** sobre si el suelo es prescindible (art. 10.2.a), **acuerdo del órgano plenario** (art. 10.2.b) y **publicación en el boletín oficial provincial** (art. 10.4).

Aclaración, para evitar un error frecuente: la *Ley de Vivienda de Aragón* **no está en vigor**. El proyecto de la legislatura anterior caducó y el nuevo está en tramitación desde el 17-6-2026. Lo vigente es el Decreto 128/2024.

7. Cronología

8 abr 2026	El Ayuntamiento anuncia la cesión (nota oficial).
3 jul 2026	Solicitud de acceso al expediente por sede electrónica (entrada n.º 2026147586). Genera el expediente 0054677/2026.
6 ago 2026	Transcurre más de un mes sin respuesta. El catedrático firma su informe.
7 ago 2026	Se presenta queja ante el Justicia de Aragón (15:36), con el informe como anexo.

8. Qué pedimos — y qué no

No pedimos que se paren las viviendas. Pedimos que se construyan en suelo ya calificado como residencial, del que Arcosur dispone, y que la S-9 conserve su uso dotacional. Y pedimos lo mismo que pide el catedrático: **que cualquier cambio de uso vaya precedido de estudios hidrológicos de detalle**, y que el expediente se someta a información pública con participación vecinal.

Condición del autor del informe. José Luis Simón Gómez autorizó expresamente el uso y la difusión de su carta **con el ruego de que se entregue o adjunte siempre íntegra, nunca en extractos.** Por eso se acompaña completa. Si desean contactar con él, indíquennoslo y se lo consultaremos previamente.

9. Material gráfico adjunto

FIG4 — mapa de 1998 superpuesto	El mapa de peligrosidad de 1998 sobre imagen actual, con la S-9 señalada. Es la imagen que resume el asunto. 1024×768 px.
FIG3 / FIG1 / FIG2	Situación de la parcela sobre imagen aérea y planos del sector. ~1000×750 px.
FIG5	Inundación por arroyada en el sur de Arcosur tras la tormenta de julio de 2023. 1000×586 px.
ESTUDIO1998 (2 archivos)	Planos originales del estudio, a mayor resolución: 2419×1414 y 2688×1657 px.
BARRIO (4 archivos)	Los lazos en la valla de la parcela, vista de la S-9 y el cartel de apoyo en Arcosur Golf. Fotografías propias, cesión de uso libre citando la fuente.

Contacto · [omitido]

— Plataforma Vecinal de Arcosur

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

Agrupación ciudadana sin personalidad jurídica. No somos una asociación de vecinos ni hablamos en nombre de ninguna entidad.