

MODIF Nº 1 PLAN PARCIAL - REAJUSTARE DOS FASES LA
URBANIZACION MN/1 Y MN/2
EJEMPLAR "1/3"
07/01/2021
TOMO A
MODIF 1 PLAN PARCIAL SUZ MN/1 Y MN/2
Expediente: 1039/2021 C-1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE REAJUSTE EN DOS FASES DEL DESARROLLO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL SECTOR MN-1/MN-2 DEL PGOU DE ZARAGOZA

"DILIGENCIA.-La realizo para hacer
constar que el presente Proyecto ha
sido aprobado con carácter
por acuerdo plenario de fecha 26 ENE 2021

Certifico:

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

Fdo: Luis JIMÉNEZ ABA



ENERO DE 2020

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJ4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	1 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE ESTE DOCUMENTO.

El Sector de uso residencial MN-1/MN-2 del PGOU de Zaragoza, situado en el barrio de Montañana, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de enero de 2014, publicándose el acuerdo de aprobación y el texto de dicho documento en el BOP de Zaragoza del 8 de marzo del mismo año.

El acuerdo de aprobación definitiva de dicho Plan Parcial, en su apartado Segundo, dice textualmente:

"Segundo. — La ejecución de la obra urbanizadora de ambos sectores se desarrollará en cuatro fases. La primera, en el MN 1, integrará las manzanas RP 1, 2, 4 y 6 y los suelos dotacionales de su entorno (EQ 2, EQ 3 y EQ 4). La segunda, que no podrá iniciarse hasta tanto se hayan comenzado obras correspondientes al 80% de las viviendas de la primera fase, será la que complete el sector MN 1. Las dos fases restantes (tercera y cuarta) serán las que completen el sector MN 2, dividido en dos porciones que integren similares de números de viviendas cada una. La urbanización correspondiente a estas fases tercera y cuarta no podrá iniciarse hasta tanto se hayan comenzado las obras correspondientes al 66% del número de viviendas que integren las fases anteriores a cada una de ellas. El Pleno municipal podrá reajustar las referidas fases con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización."

En cumplimiento de la normativa urbanística aplicable y del Plan Parcial del Sector MN-1/MN-2, se comenzó el desarrollo de la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución única de dicho Sector, con la formulación de la iniciativa para su desarrollo por el sistema de compensación y la constitución de la Junta de Compensación. Así mismo, se presentó el proyecto de reparcelación que fue aprobado inicialmente en sesión de Gobierno de Zaragoza celebrado con fecha 12 de julio del 2019

La Junta de Compensación también formuló para su tramitación administrativa, el Proyecto de Urbanización del Sector MN-1/MN-2, en ejecución de la ordenación prevista en el I Plan Parcial, que una vez tramitado bajo el número de expediente 952.998/2018 en los diversos servicios municipales y recabados los informes sectoriales correspondientes, cuyo contenido fue puesto de manifiesto en el informe emitido por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fecha 16 de diciembre de 2.019, obtuvo la aprobación inicial por acuerdo adoptado en sesión de Gobierno de Zaragoza de 12 de junio del 2020.

En las prescripciones establecida en el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano para la redacción del documento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en el apartado cuatro de "conclusiones" se establece:

"4. Sobre el cumplimiento de prescripciones previo a la aprobación definitiva y la redacción de un Texto Refundido.

Tal y como se señala en el punto Sexto del presente informe Prescripciones a cumplir previamente a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, resumidamente se le requiere al Promotor aportar la siguiente documentación al expediente:

. Propuesta de división en fases.

TEXTO REFUNDIDO (TR) del Proyecto de urbanización que preste cumplimiento y subsanación a las directrices y prescripciones recogidas en el presente informe y resto de informes obrante en el expediente."

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAyMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	2 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

Así mismo, el mencionado informe, en relación con la división en fases de las obras de urbanización, pone de manifiesto lo siguiente:

"9. CONCLUSIONES.

Se realizan las siguientes conclusiones:

1. Sobre la división en fases.

El planteamiento inicialmente previsto por Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza, donde realiza una división de la urbanización en cuatro fases dependiendo del grado de desarrollo de las mismas, se observa que para ser efectiva una total independencia funcional de las fases deben ejecutarse en la primera fase las principales infraestructuras de abastecimiento, evacuación y suministros de servicios públicos a los sectores, previendo sin posibilidad de error las derivaciones secundarias de las infraestructuras pertenecientes a las posteriores fases.

La puesta en práctica de este criterio de división en fases por número y grado de desarrollo de las edificaciones de las parcelas residenciales debe garantizar una autonomía total de cada fase sin embargo no se tiene una total garantía de que, con el posterior de desarrollo de las fases pendientes, la extensión de redes de servicios y conexiones de las futuras de las mismas requieran de actuaciones o modificaciones mediante la demolición de la urbanización ya en servicio y en garantía.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que previo a la primera ocupación de viviendas, deben estar recibidas las obras de urbanización de la fase correspondiente y aprobada la liquidación definitiva parcial de la misma.

Hay que tener en cuenta también la afección a la ciudadanía de unas obras que interfieren notablemente al funcionamiento de los accesos Norte y Sur a Montañana a través de su principal y medular avenida del barrio. En este sentido, puesto que con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización se puede considerar que el Pleno municipal estime necesario modificar la propuesta de división prevista en cuatro fases en la aprobación definitiva del Plan Parcial, y por ello, se propone un reajuste para su revisión y análisis de la división en fases conforme con los criterios definidos en el apartado 5 del punto cuarto del presente informe.

La división propuesta deberá quedar completamente justificada técnica y económicamente, así como urbanísticamente, manteniendo en lo posible criterio asignado en la aprobación definitiva del Plan Parcial en cuanto al grado de desarrollo de viviendas en las fases que se propongan. Los límites de urbanización de las fases, así como el desarrollo del aprovechamiento de los sectores se supervisará previamente con el Servicio de ingeniería de Desarrollo Urbano.

Se reproduce a continuación, el Apartado 5 del informe del Servicio de ingeniería de desarrollo Urbano, en el cual se analiza pormenorizadamente la propuesta de división en fases derivada del acuerdo del Pleno, y se analizan sus inconvenientes:

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAyMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	3 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

S. EJECUCIÓN de la URBANIZACIÓN en FASES.

El proyecto que se tramita define los trabajos de urbanización para todo el ámbito de los sectores MN/1 y MN/2, no obstante de acuerdo con lo previsto en el punto Segundo de la aprobación definitiva del Plan Parcial, las obras de urbanización han de ejecutarse en cuatro fases. Para ello, el *Anexo nº 19 Plan de Etapas de la Memoria* recoge la relación descriptiva de las actuaciones a realizar en cada fase para que la urbanización de las mismas sea funcional.

«Segundo La ejecución de la obra urbanizadora de ambos sectores se desarrollará en cuatro fases. La primera, en el MN/1, integrará las manzanas RP 1, 2, 4 y 6 y los suelos dotacionales de su entorno (EQ 2, EQ 3 y EQ 4). La segunda, que no podrá iniciarse hasta tanto se hayan comenzado obras correspondientes al 80% de las viviendas de la 1ª fase, será la que complete el sector MN 1. Las dos fases restantes (3ª y 4ª) serán las que completen el sector MN/2, dividido en dos porciones que integren similares de números de viviendas cada una. La urbanización correspondiente a estas fases 3ª y 4ª no podrá iniciarse hasta tanto se hayan comenzado las obras correspondientes al 66% del número de viviendas que integren las fases anteriores a cada una de ellas. El Pleno Municipal podrá reajustar las referidas fases con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización» (Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de enero de 2017, Expte. nº 552 516/2010).



Figura nº9. Fases de urbanización según punto Segundo de acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

En la figura nº9 se muestra gráficamente el alcance de cada fase, no obstante, en el propio anexo se definen las obras con mayor precisión de los servicios urbanísticos para cada fase con el fin de que éstas sean funcionales o independientes.

FASE 01

Comprende prácticamente la totalidad del Sector MN/1 previendo desarrollar y obtener las siguientes parcelas y manzanas (figura nº10):



Figura nº10. Fase 01. Sector MN/1.

- Manzanas RP1, RP2, RP4 y RP6.
- Suelos dotacionales del entorno: EQ-2, EQ-3 y EQ-4.
- Parcela de uso terciario T-1.
- Espacios Libres EL-1 y EL-5.
- Nudo de conexión norte con la actual carretera de Montañana frente a la industria papelera.
- Conexiones generales principales para dotar de servicios urbanísticos al ámbito, tanto instalaciones como conexiones en el sistema viario, con la ejecución del nuevo vial de enlace de la carretera A-123 con la A-23 para poder dar salida al tráfico que se generará con la construcción de las nuevas viviendas previstas en esta fase.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYMJU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	4 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

Infraestructuras:- **Abastecimiento:**

- Red interior de abastecimiento.
- Conexiones a la red existente en cinco puntos.
- Depósito de abastecimiento y tubería de llenado.
- Red de riego.

- **Pluviales:**

- Red interior y conexiones con red existente.
- Refuerzo de la red.

- **Fecales**

- Red interior de fecales.
- Conexiones a la red existente.
- Aguas negras tanque de tormentas

- **Electricidad**

- Red de Electricidad Interior: de las zonas central y sur del sector MN/1.

- Conexión de Electricidad: La unión de la red interior de electricidad con la línea de conexión a construir se realizará en la intersección del vial H11 con la Calle El Llano.
- Cierre de la línea de MT en el CT Z02363 anexo al MN/1.
- Línea de enlace entre los sectores MN/1 y MN/2.
- Refuerzo de Sistema General Eléctrico: instalación de nueva posición en la SET "Gállego".
- Adecuación del CT Z02363 anexo al sector MN/1.
- Conexión a Sistema General Eléctrico: Línea de Conexión Subterránea de Media Tensión entre Subestación Gállego y el acceso al sector MN/1 situado a la altura de la intersección de la Avenida de Montañana con la Calle El Llano.

- **Telecomunicaciones:**

- Red interior de telecomunicaciones.
- Conexión de Telecomunicaciones a las redes existentes.

- **Gas**

- Red Interior de Gas: de las zonas central y sur del sector MN/1.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAyMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	5 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - <i>EL/LA CIUDADANO/A</i>				07 de enero de 2021	

FASE 02

Comprende las obras de urbanización necesarias para completar la urbanización del Sector MN/1 y obtener las siguientes parcelas y manzanas (figura n°11):

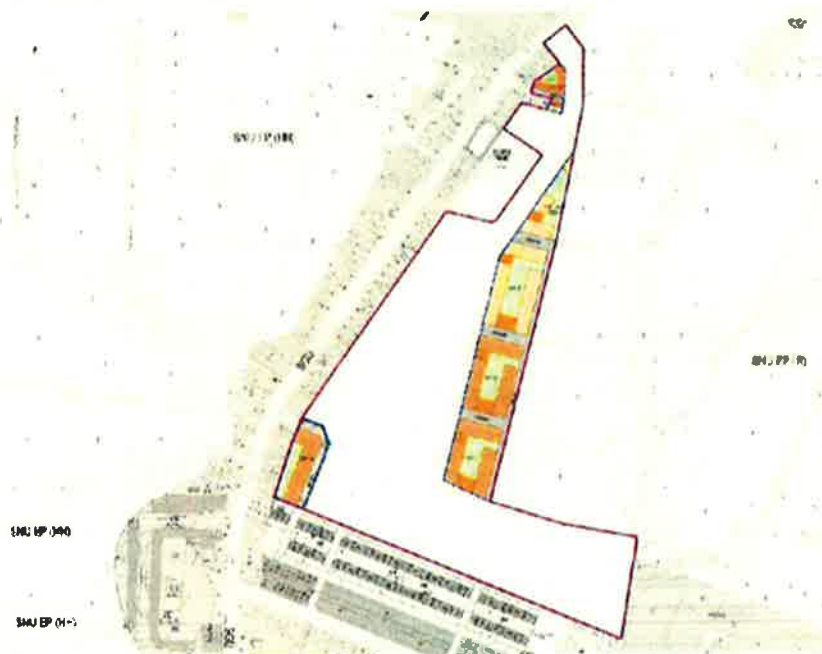


Figura n°11. Fase 02. Sector MN/1.

- Manzanas de uso residencial RP3, RP5, RP7, RP8, RP12 y RP13.
- Parcela de uso dotacional EQ1.

Esta segunda fase según lo previsto, debe iniciarse en el momento que se hayan iniciado las obras correspondientes al 80 % de las viviendas de la primera fase.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	6 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - <i>EL/LA CIUDADANO/A</i>				07 de enero de 2021	

FASE 03

La urbanización correspondiente a las fases 3ª y 4ª no podrá iniciarse hasta tanto en cuanto se hayan comenzado las obras correspondientes al 66% del número de viviendas que integren las fases anteriores.

Comprende las obras de urbanización necesarias para completar la urbanización parcial del Sector MN/2 y

obtener las siguientes parcelas y manzanas (figura nº12):



Figura nº12. Fase 03. Sector MN/2.

Comprende la parte sur del ámbito y representa gran parte de la superficie del sector MN/2. En esta fase se ejecutará la urbanización necesaria para obtener las siguientes manzanas y parcelas:

- Todas las manzanas de uso residencial unifamiliar, de la RU-1 a la RU-7
- Manzana de uso residencial colectiva RP-11
- Espacios libres EL3 y EL4
- Suelos dotacionales EQ-6 y EQ-8
- Nudo de conexión sur con la actual carretera de Montañana.

Infraestructuras:

- **Abastecimiento:**
 - Red interior de abastecimiento.
 - Conexiones a la red existente en cinco puntos.
 - Red de riego.
- **Pluviales:**
 - Red interior y conexiones con red existente.
 - Refuerzo y conexión de pluviales.
- **Fecales:**
 - Red interior de fecales y conexiones a las redes existentes.
 - Refuerzo y conexión de pluviales.
- **Electricidad**
 - Red de Electricidad interior: en zona central y Sur del Sector MN/2.
 - Conexión de Electricidad a la red existente.
- **Telecomunicaciones**
 - Red interior de telecomunicaciones.
 - Conexión de telecomunicaciones a la red existente.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	7 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - <i>ELLA CIUDADANO/A</i>				07 de enero de 2021	

- Gas
 - Red interior de gas: de la zona central y Sur del Sector MN/2.
 - Conexión de gas a la red existente.

FASE 04

Comprende las obras de urbanización necesarias para completar la urbanización del Sector MN/2 y obtener las siguientes parcelas y manzanas (figura nº14):

- Manzanas de uso residencial unifamiliar, RU-9 y RU-10
- Espacio libre EL2
- Dos parcelas de uso dotacional EQ-5 y EQ-7



Figura nº13. Fase 04. Sector MN/2

Infraestructuras:

- Abastecimiento:
 - Red interior de abastecimiento.
 - Conexiones a la red existente en cinco puntos.
 - Red de riego.
- Pluviales:
 - Red interior y conexiones con red existente.
 - Refuerzo y conexión de pluviales.
- Fecales:
 - Red interior de fecales y conexiones a las redes existentes.
 - Refuerzo y conexión de pluviales.
- Electricidad
 - Red de Electricidad interior en zona central y Sur del Sector MN/2.
 - Conexión de Electricidad a la red existente.
- Telecomunicaciones
 - Red interior de telecomunicaciones.
 - Conexión de telecomunicaciones a la red existente.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJ4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	8 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

Gas

- Red interior de gas: de la zona central y Sur del Sector MN/2.
- Conexión de gas a la red existente.

Resumen fases por superficie, número de viviendas y parcelas a desarrollar:

Fase	Superficie (m ²)	Nº Viviendas	Parcelas y manzanas
Fase 01	73.078	382	Manzanas RP1, RP2, RP4 y RP6. Suelos dotacionales del entorno: EQ-2, EQ-3 y EQ-4. Parcela de uso terciario T-1. Espacios Libres EL-1 y EL-5.
Fase 02	22.555	410	Conexión de la A-123 Av. Montañana con la A-23. Manzanas RP3, RP5, RP7, RP8, RP12 y RP13. Parcela de uso dotacional EQ1.
Fase 03	105.592	193	Manzanas residencial unifamiliar de la RU-1 a la RU-7. Manzana de uso residencial colectiva RP-11. Espacios libres EL3 y EL4.
Fase 04	41.901	231	Suelos dotacionales EQ-6 y EQ-8. Manzanas de uso residencial unifamiliar, RU-9 y RU-10. Espacio libre EL-2. Parcelas de uso dotacional EQ-5 y EQ-7.
	243.126	1.216	

A la vista del planteamiento inicialmente previsto por Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza, donde realiza una división de la urbanización en cuatro fases dependiendo del grado de desarrollo de las mismas, se observa que para ser efectiva una total independencia funcional de las fases deben ejecutarse en la primera fase las principales infraestructuras de abastecimiento, evacuación y suministros de servicios públicos a los sectores, previendo sin posibilidad de error las derivaciones secundarias de las infraestructuras pertenecientes a las posteriores fases.

La puesta en práctica de este criterio división en fases por número y grado de desarrollo de las edificaciones de las parcelas residenciales, debe garantizar una autonomía total y puesto que, previo a la puesta en servicio de cualquier desarrollo de viviendas deben estar recibidas las obras de urbanización de la fase correspondiente, no se permitirá la demolición de la urbanización en periodo de garantía para la extensión, modificación y cualquier conexión de las infraestructuras de las fases posteriores.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta la afección a la ciudadanía de unas obras que interfieren notablemente al funcionamiento de los accesos norte y sur a Montañana a través de su principal y medular avenida del barrio. En este sentido, puesto que queda abierta la posibilidad de que el Pleno municipal pueda reajustar las referidas fases con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se propone un reajuste para su revisión y análisis de la división en fases conforme con los siguientes criterios:

1. Dividir el desarrollo de la urbanización completa de los sectores MN/1 y MN/2 en DOS (2) únicas fases:

FASE 1:

- Al menos los siguientes ejes viarios:

Sector MN/1:

- Ejes completos: V11, V12, V13, H15, H-11, V15, V16 y remate de la urbanización con SU según eje H-16.
- Eje H12 entre V12 y V13.
- Eje H13 entre V12 y V13.

Por otra parte, debe analizarse justificarse si es necesario urbanizar los ejes H14 y V14 para accesos a fincas del SNU o posponer su ejecución con accesos alternativos justificados y autorizados.

Sector MN/2:

- Ejes completos: V21 y V22.
- Valorar si ha incluirse los ejes V23 y V24 completos así como los ejes H23 entre V23 y V24 y parte del eje H22 que resulte necesario para mantener los accesos a las parcelas existentes que se integran en el sector MN/2. En todo caso, se indica que se deberán ejecutar en esta

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	9 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

15

primera fase los viales necesarios para servir a las parcelas existentes que se quedan en el sector salvo que se justifique su innecesariedad.

- La conexión o enlace de la A-123 (avenida de Montañana) con la A-23 así como la pavimentación del camino de servicio de la A-23, refuerzo de la pavimentación del camino de Paniporta y conexión de éste con el enlace E-293 de la A-23 al Norte del barrio de Montañana.
- Espacios libres públicos EL-1 y EL-5 del Sector MN/1 y EL-2 y EL-3, entre la conexión con la calle de las Escuelas y el eje V21, del Sector MN/2.
- Infraestructuras:
 - Tanque de tormentas y emisario de pluviales al río Gállego.
 - Depósito de abastecimiento y estación de bombeo.
 - Suministro eléctrico a los sectores desde SET Gállego, soterramiento de líneas aéreas y adecuación de infraestructuras eléctricas existentes.
 - Electrificación de las parcelas residenciales y equipamientos que queden rodeados de urbanización.
 - Conexión eléctrica entre sectores a través de las calles Mayor y Arco.
 - Refuerzo de la red de saneamiento existente.
 - Reposición de acequias.
 - Reposición de accesos a fincas y caminos.
 - Infraestructuras necesarias para el funcionamiento autónomo de la fase 1ª.
- La urbanización funcional urbana de las calles necesarias exteriores al ámbito de los sectores.

FASE 2ª

Resto de la urbanización de los sectores.

2. Ejecutar en la fase primera todas aquellas actuaciones en el suelo urbano (refuerzo de infraestructuras existentes, conexiones viarias, conexiones de servicios, implantación de nuevas infraestructuras,...) que supongan una afección sobre la ciudadanía.

La división propuesta deberá quedar completamente justificada técnica y económicamente así como urbanísticamente. Los límites de urbanización de las fases así como el desarrollo del aprovechamiento de los sectores se supervisará con el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano previamente.

Queda pues establecido en base al informe emitido por el Servicio de ingeniería de Desarrollo Urbano LA NECESIDAD DE EFECTUAR UN REAJUSTE DE LAS FASES PREVISTAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE CARA A GARANTIZAR LA VIABILIDAD DE ESTAS, LO QUE CONSTITUYE EL OBJETO Y LA JUSTIFICACION DEL PRESENTE DOCUMENTO.

2.- ANALISIS DE POSIBILIDADES Y CRITERIOS PARA EFECTUAR LA DIVISION EN FASES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Como se puede comprobar en la transcripción del contenido del informe antes efectuada, se establece en el mismo la conveniencia de que las obras de urbanización SE DESARROLLEN EN DOS FASES, en vez de las cuatro establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

De forma resumida, la propuesta contempla la ejecución en la primera Fase de la totalidad del sector MN/1, la totalidad de las conexiones exteriores (suministro eléctrico desde SET Gállego, emisario de pluviales y ejecución de tanque de tormentas y conexiones con redes y viarios existentes en el núcleo de Montañana) y los Sistemas Generales adscritos al sector (pavimentación del camino de Paniporta y ejecución del tramo de enlace del mismo con el núcleo de Montañana). Así mismo, contempla que se incluya en esta primera fase parte del viario y de los espacios libres del MN/2 (viales V21 y V22, espacios libres EL-2 y EL-3), junto con la urbanización de las calles necesarias exteriores a los sectores.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJlU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	10 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

Por parte del equipo técnico y jurídico de la Junta de Compensación, se han mantenido varias reuniones con los responsables de los Servicios de ingeniería de Desarrollo Urbano, y de Ordenación y Gestión del Ayuntamiento de Zaragoza, en las que se ha analizado detenidamente la viabilidad técnica y jurídica de esta propuesta, **resultando las siguientes CONCLUSIONES:**

. EL PROYECTO DE URBANIZACION DEBERA CEÑIRSE AL AMBITO DEL SECTOR ESTABLECIDO EN EL PLAN PARCIAL SIN AFECTAR A SUELOS DE TITULARIDAD PRIVADA EXTERIORES A LA UNIDAD DE EJECUCION. LAS OBRAS DE URBANIZACION COMPLEMENTARIAS EXTERIORES AL SECTOR SE RECOGERAN UN ESPECIFICO PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS

. EN LA PRIMERA FASE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SE INCLUIRAN LAS CONEXIONES DE SERVICIOS EXTERIORES AL SECTOR.

. CUALQUIER PROPUESTA DE DIVISION EN FASES, DEBERA JUSTIFICAR ADECUADAMENTE LA ORGANIZACIÓN DEL TRAFICO ATRAVES DE LA A123 A SU PASO POR EL NUCLEO DE MONTAÑANA, CONTEMPLANDO LOS RECORRIDOS ALTERNATIVOS DURANTE EL PERIODO DE EJECUCION DE OBRAS DE CONEXIÓN DE SERVICIOS EN LA MISMA.

Por otro lado, en el análisis efectuado del contenido de la propuesta incluida en el informe, se pone de manifiesto que la inclusión en la primera fase del viario y los espacios libres del MN/2, conlleva en la práctica la urbanización de casi la totalidad del mismo, cuando lo que se pretende de acuerdo con el criterio establecido en la aprobación definitiva del Plan Parcial, es posibilitar el "escalonamiento" de la urbanización y de las edificaciones.

Así, **SE ESTABLECE LA CONVENIENCIA DE QUE LAS OBRAS DE URBANIZACION SE DESARROLLEN EN DOS FASES, AJUSTADAS A LAS DELIMITACIONES DEL MN/1 COMO PRIMERA FASE Y DEL MN/2 COMO SEGUNDA FASE, INCLUYENDOSE EN LA PRIMERA DE ELLAS LAS CONEXIONES DE SERVICIOS EXTERIORES (conexión eléctrica con el SET Gállego y emisario de pluviales), LA TOALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS GENERALES (tanque de tormentas, depósito de agua y conexiones a redes existentes), Y LA EJECUCION DEL VIAL ADSCRITO AL SECTOR DE CONEXIÓN DE LA A-123 CON EL VIAL DE SERVICIO DE LA A-23 JUNTO CON LA PAVIMENTACION DEL MISMO Y LA RESOLUCION DEL ENLACE CON LA A-23.**

La ampliación del vial de servicio de la A-23 (camino de Paniporta), así como las ampliaciones del sistema viario existente exterior al sector y situado en el suelo urbano de Montañana, serán objeto de proyectos de obras ordinarias de urbanización de iniciativa municipal cuyo coste será sufragado por la Junta de Compensación del Sector, y ejecutadas cuando el Ayuntamiento haya conseguido la disponibilidad del suelo. Los proyectos de obras complementarias serán aportados por la Junta de Compensación y redactados siguiendo las directrices y criterios de los técnicos municipales, y se presentarán conjuntamente con el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector a elaborar de cara a la Aprobación Definitiva del mismo.

Para garantizar por la Junta de Compensación los compromisos adicionales de urbanización prescritos por el Ayuntamiento y la conservación de las obras hasta su completa finalización se aporta una propuesta de adenda al documento de compromisos de colaboración de la iniciativa de compensación para el desarrollo urbanístico del Sector MN-1/MN-2.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

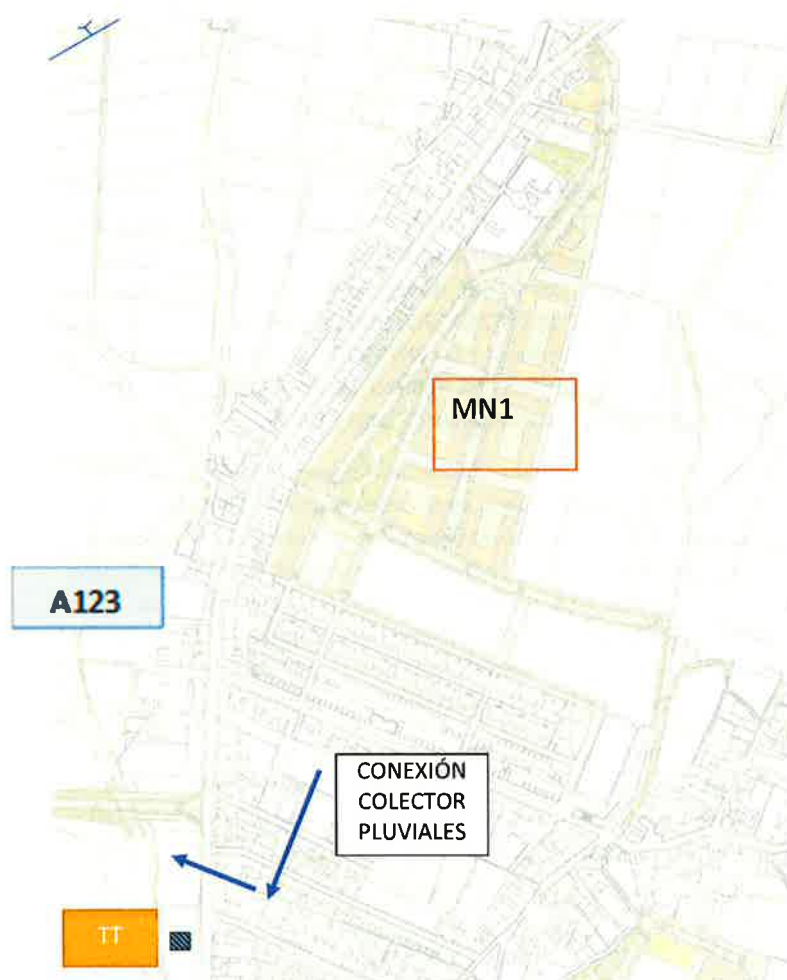
DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	11 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN-1-MN-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - <i>EL/LA CIUDADANO/A</i>				07 de enero de 2021	

3.- PROPUESTA DE DIVISIÓN EN DOS FASES Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA.

Se propone la ejecución de las obras de urbanización del sector en DOS FASES.

FASE 1.- SECTOR MN/1 Y TOTALIDAD DE CONEXIONES EXTERIORES:

Durante la Fase I se ejecutará la urbanización completa del ámbito del MN1, tanto del sistema viario como de los Espacios Libres, junto con el depósito de agua previsto en el MN/2, incluida la conexión del colector de pluviales por las calles de Angel Subira y Calle Mayor hasta su entronque con la A-123, junto con la totalidad de las obras exteriores al Sector: Conexión eléctrica con el SET Gallego, emisario de pluviales al río Gallego, tanque de tormentas e infraestructuras asociadas, viario de conexión de la A-123 con el camino de Paniporta y pavimentación del camino existente de servicio de la A-23 y resolución del enlace de éste con la autovía.



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



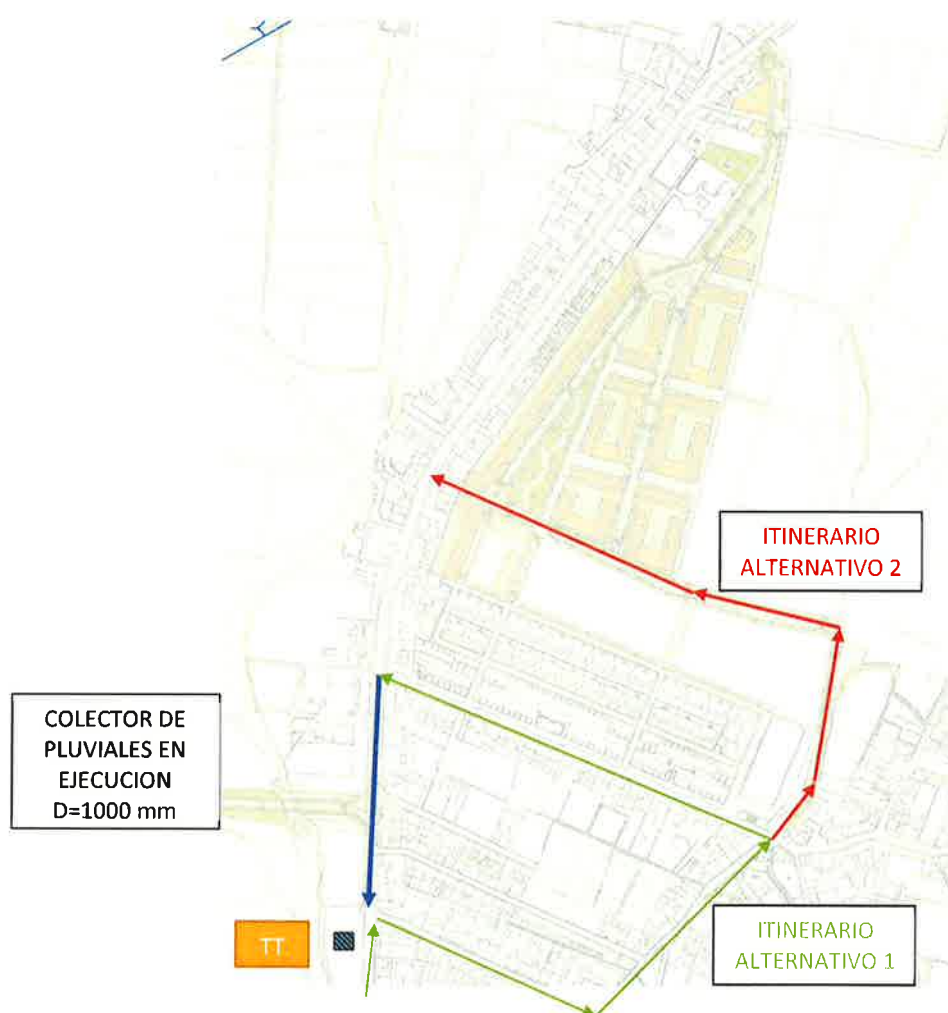
50297MTYxMDAYMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	12 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

Rematada la urbanización interior del ámbito del MN/1 y completado el sistema viario que contempla la ordenación, se procederá a la ejecución del colector de pluviales de diámetro 1000 mm en la Avenida de Montañana. Debido a la amplitud de la zanja será necesario cortar al tráfico la Avenida entre las calles Mayor y Callejón, punto de entrada del colector al tanque de tormentas.

Para el mantenimiento del tráfico durante la construcción de este colector se proponen dos itinerarios alternativos, y se valorará cuál de ellos ejecutar en el momento de las obras en función de las necesidades de la A-123 y del municipio de Montañana. Describimos a continuación los itinerarios:

- El primer itinerario discurre por la calle del Callejón hasta llegar a la calle de la Iglesia. Por esta calle subirá el tráfico hasta la Calle Mayor, calle por la que se restituirá el tráfico a la Avenida de Montañana
- El segundo itinerario tiene el mismo inicio que el anterior pero ahora el tráfico continúa por la calle de la Iglesia y el Camino de las Palomas hasta llegar al vial H11 de nueva creación del sector MN1 o bien hasta la calle María Pilar Real Castillo



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAyMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	13 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

FASE 2.- SECTOR MN2

Se ejecutará la urbanización completa del ámbito del MN2 y la intersección sur del sector con la A-123. Dentro de esta intersección se ejecutará la parte de colector de pluviales de 1200 que sale a la A-123. Así mismo se ejecutará la reposición de los riegos existentes que hayan de desplazarse a suelo no urbanizable.

Sería conveniente que en esta fase se ejecute la urbanización de la ordenación de la calle Arco por ser necesaria para establecer los itinerarios alternativos necesarios para el corte de la Avenida de Montañana.



Una vez ejecutada la urbanización interior del MN/2, se construirá el colector de pluviales de diámetro 1200 mm en la Avenida de Montañana. Debido a la amplitud de la zanja y la profundidad de la misma será necesario cortar totalmente al tráfico la Avenida de Montañana entre la calle del Callejón y la nueva intersección con la A-123 al sur del MN2

Para el mantenimiento del tráfico durante la construcción de este colector se proponen como ruta alternativa un trazado que discurre por el viario del MN2 y del MN1. Describimos a continuación el itinerario:

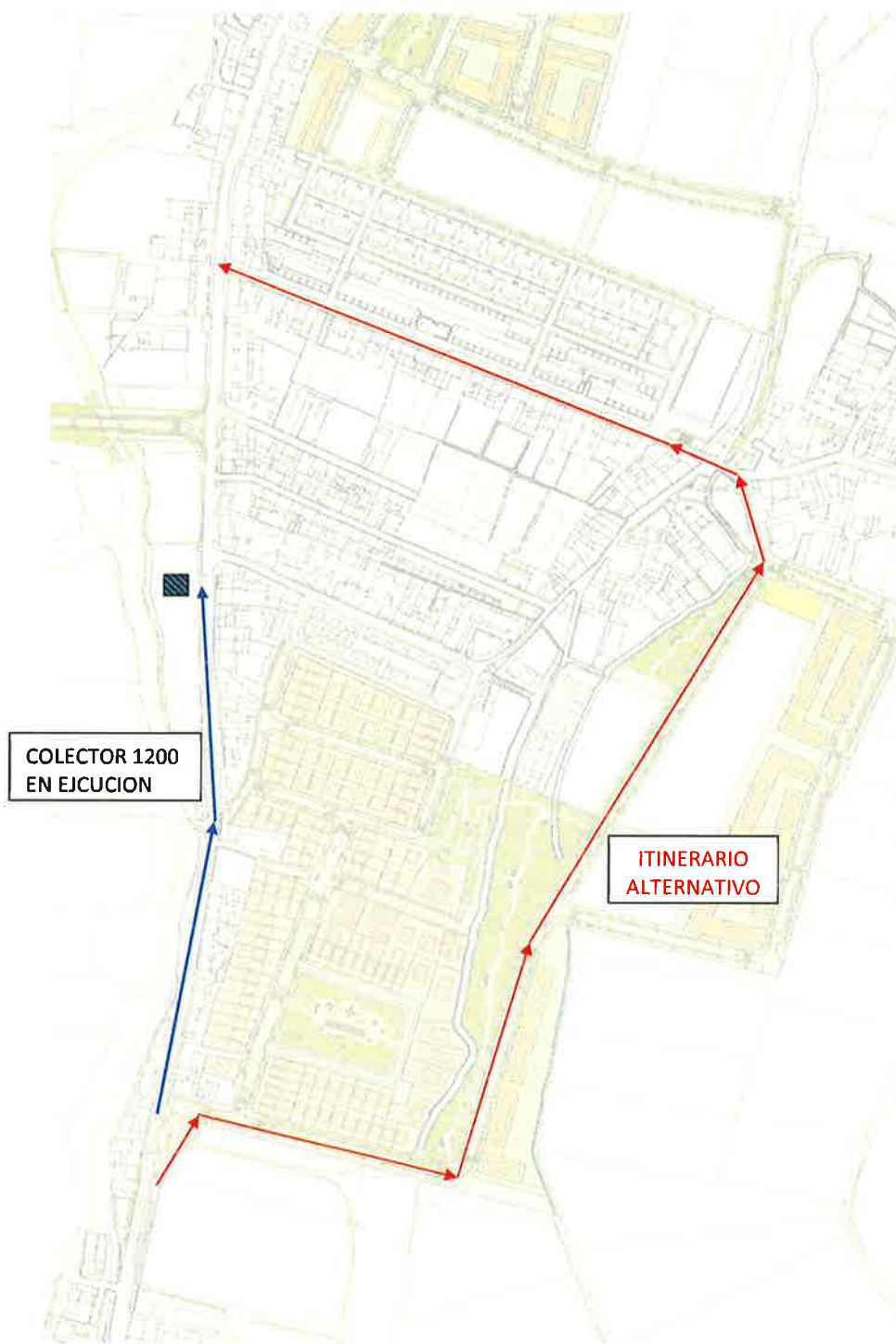
Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJ4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	14 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

- Se inicia entrando por la intersección sur hacia la calle V21, que se recorre en su totalidad
- Desde el vial V21 se gira hacia la calle Arco
- Finalizada la calle Arco se toma la calle Mayor para volver hacia la Avenida de Montañana



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAyMjU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	15 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	

En el proyecto de construcción se detallará la señalización necesaria para el anuncio de los desvíos y de las rutas alternativas de acuerdo con la instrucción 8.3. IC

En cualquier caso, antes del inicio de cualquier corte de tráfico, se estará a lo que consideren los organismos afectados, ya sea Ayuntamiento de Zaragoza, Gobierno de Aragón o municipio de Montañana.

En Zaragoza, a 5 de enero del 2021.

El Arquitecto



Fdo / Alvaro Fernández Carballada.

DILIGENCIA.-La realizo para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado con carácter por acuerdo plenario de fecha 26 ENE 2021

Certifico:

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo: Luis Jiménez Abad.



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYxMDAYmJlU4NjA2NTQyNjUxMDg1

DOCUMENTO	MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA REAJUSTE FASES URBANIZACION SECTOR MN-1/MN-2 PGOU ZARAGOZA	ID FIRMA	7376971	PÁGINA	16 / 16
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR MN/1-MN/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (SANTIAGO BLASCO MARTIN) - EL/LA CIUDADANO/A				07 de enero de 2021	