



Firmas del Documento

--

Firma

 COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS. ARAGÓN	
Expediente	Fecha
18749	ZARAGOZA 03/05/2010
NO VÁLIDO PARA CONSTRUIR	

DOCUMENTO Nº 5 : ESTUDIO ECONÓMICO



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS.
ARAGÓN

Expediente

Fecha

18749

ZARAGOZA
03/05/2010

**NO VÁLIDO
PARA CONSTRUIR**



ESTUDIO ECONÓMICO

De conformidad con lo previsto en el art. 40 de la Ley Urbanística de Aragón y el reglamento que la desarrolla, se formula a continuación el estudio económico del desarrollo de los suelos incluidos en las categorías de urbano no consolidado y urbanizable delimitado y los sistemas generales que requieren una actuación en el periodo de vigencia del presente Plan.

Los datos han sido obtenidos partiendo de tres fuentes:

- Planes urbanísticos ya aprobados.
- Instrumentos de planeamiento elaborados y pendientes de aprobación.
- En los demás casos, cálculos de costes de urbanización.

Los suelos y sistemas generales incluidos en el presente estudio son los siguientes:

- **U.E. RES1 "La Forja"**: área incluida entre el casco antiguo y el río Ebro que pretende configurar el frente edificado del municipio hacia el río Ebro proyectando un final de bulevar urbano con fachada al meandro en una plaza rodeada de equipamientos integrando el espacio natural del río Ebro en la escena urbana.
- **U.E. RES2 "Vergeles"**: área de crecimiento natural del casco antiguo, entre la avenida Diputación y el río Ebro tratando de ordenar los crecimientos esporádicos que se van sucediendo en la zona en una trama urbana mallada, rodeada de nuevos viales colectores y espacios verdes peatonales que separarán el núcleo tradicional de las nuevas áreas residenciales de baja densidad.
- **U.E. RES3 "Calvarios"**: área situada por detrás del cementerio entre el acceso principal y la avenida de la Diputación completando la urbanización de esa primera banda edificada estableciendo las reservas de suelo para la protección del recinto del cementerio, y para la ejecución de la variante urbana que rodeará el núcleo residencial.
- **U.E. RES4 "Almendreras"**: área situada entre el acceso principal al casco y las choperas situadas en suelos inundables tratando de cerrar la urbanización de esa primera banda edificada estableciendo una reserva de suelo para equipamiento urbano junto a la carretera de acceso, y configurando una calle de ronda que prolongada por la fachada norte del núcleo en la UE RES5 cierra la estructura ramificada de calles del casco antiguo..
- **U.E. RES5 "La Ronda"**: área situada frente a las choperas de los suelos inundables entre la unidad RES4 y el muro de contención del río completando la calle de ronda por la fachada norte del núcleo que cierra la estructura ramificada de calles del casco antiguo.

- **U.E. RES6 "Eras"**: área situada en los terrenos traseros de los números pares de la avenida de la Diputación, pretende obtener los terrenos necesarios para configu-

rar una red viaria suficiente y una reserva de equipamiento público próxima a la zona prevista para las futuras instalaciones escolares.

- **U.E. RES7 "Doce Hanegas"**: área situada en los terrenos traseros de los primeros números impares de la avenida de la Diputación, tratando de obtener los terrenos necesarios para configurar una red viaria suficiente y permeabilizar en sentido perpendicular la estructura urbana lineal de la zona.
- **U.E. RES8**: área situada en los terrenos traseros de los últimos números impares de la avenida de la Diputación frente al antiguo campo de fútbol para configurar una red viaria suficiente y dar continuidad al sistema de espacios libres y equipamientos que bordea por el norte los usos industriales existentes.
- La zona denominada **SECTOR 1 "BARRIO ESTACION"** constituye un sector urbano no consolidado a desarrollar en una o varias unidades de ejecución a través de la figura de un Plan Especial de Reforma Interior tratando de renovar los usos mixtos industriales y residenciales existentes y destinarlo a zona residencial, para lo cual se considera necesario abordar procesos de sustitución de edificios, de re-parcelación de fincas, de urbanización y dotación de servicios urbanos, de mejora de equipamientos y espacios libres, etc.
- **SECTOR 2 RESIDENCIAL "ERAS"**: terrenos situados entre la zona deportiva y la zona denominada "Los Vergeles" que conectará los principales equipamientos del municipio con el nuevo bulevar urbano junto al río, a través de un nuevo viario estructurante de los espacios libres públicos del municipio.
- **SECTOR 3 RESIDENCIAL "DOCE HANEGAS"**: terrenos situados entre la variante del cementerio y la zona industrial UE IND9 "Casas", conformará una nueva fachada urbana desde los dos accesos a Cabañas y reservará dos bandas libres de usos residenciales en los límites con el cementerio y con los usos industriales existentes.
- **SECTOR 4 INDUSTRIAL "ESPARTAL"**: terrenos situados en el límite del municipio de Cabañas con Figueruelas, en prolongación de la unidad de ejecución UE IND9 "Casas" intentando completar la fachada urbana industrial de la carretera en la zona de la estación de ferrocarril, y conectar el viario del barrio de la estación con la unidad UE IND 9 y el sector residencial 3.
- **SECTOR 5 INDUSTRIAL "EL ÁRBOL"**: terrenos situados junto al polígono industrial "Montecicos" que prolongará la fachada urbana industrial a la carretera del polígono existente, y servirá para realizar un nuevo acceso a ambos polígonos industriales mediante una glorieta situada en una amplia zona verde..
- **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO:**
 - Zona Verde del Mirador del Ebro. Adscrita para su obtención con cargo a las unidades de ejecución UER1 "La Forja" y UER2 "Vergeles".





- Nueva plaza del Ayuntamiento.
- Zona verde del antiguo campo de fútbol, incluida para su obtención con cargo al Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de la Estación.
- Zonas verdes en los accesos al polígono Montecicos desde la carretera Alagón-Gallur.
- **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES EN SUELO URBANO:**
 - camino de Figueruelas.
- Nueva Plaza del Mirador del Ebro, adscrita para su obtención con cargo a la unidad de ejecución UER1 "La Forja".
- Desdoblamiento de la Avenida de la Estación incluido para su obtención con cargo al Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de la Estación.
- Variante del Cementerio, incluida en la unidad de ejecución UER3 "Calvarios".

A continuación se resumen las valoraciones de cada una de las actuaciones:

DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	VALORACIÓN	INVERSIÓN
U.E.RES-1 "LA FORJA"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	350.403,14 €	PRIVADA
U.E.RES-2 "VERGELES"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	382.965,96 €	PRIVADA
U.E.RES-3 "CALVARIOS"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	468.495,00 €	PRIVADA
U.E.RES-4 "ALMENDRERAS"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	361.048,93 €	PRIVADA
U.E.RES-5 "LA RONDA"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	305.392,04 €	PRIVADA
U.E.RES-6	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	240.937,50 €	PRIVADA
U.E.RES-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	362.777,14 €	PRIVADA
U.E.RES-8	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	218.360,14 €	PRIVADA
U.E.IND-9 "CASAS"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	765.635,14 €	PRIVADA
SECTOR 1 SUNC R "BARRIO ESTACION"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.922.432,90 €	PRIVADA
SECTOR 2 SUZ DR "ERAS"	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.865.838,86 €	PRIVADA
SECTOR 3 SUZ DR "DOCE HANEGAS"	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	2.692.983,71 €	PRIVADA
SECTOR 4 SUZ DI "ESPARTAL"	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	998.565,43 €	PRIVADA
SECTOR 5 SUZ DI "EL ARBOL"	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	2.446.801,71 €	PRIVADA
CAMINO DE FIGUERUELAS	SISTEMA GENERAL VIARIO	413.280,00 €	PÚBLICA
VARIANTE DEL CEMENTERIO	SISTEMA GENERAL VIARIO	1.323.520,00 €	PÚBLICA
DESDOBLAMIENTO AVENIDA ESTACIÓN	SISTEMA GENERAL VIARIO	1.760.000,00 €	PÚBLICA
PLAZA DEL MIRADOR	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	107.500,00 €	PÚBLICA
ZONAS VERDES DEL MIRADOR DEL EBRO	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES	174.300,00 €	PÚBLICA
ESPACIOS VERDES DEL CAMPO DE FUTBOL	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES	105.990,00 €	PÚBLICA
ZONAS VERDES ENTORNO MONTECICOS	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES	156.924,00 €	PÚBLICA
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	57.000,00 €	PÚBLICA

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enrique García Vicente.

