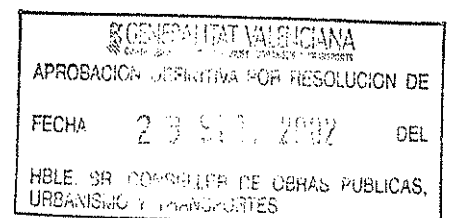
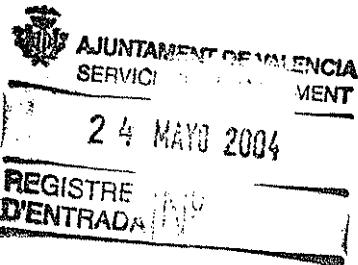


ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

GESTIÓN DEL PLAN

ANÁLISIS DE LA REALIZACIÓN TEMPORAL.





1.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.1.- JUSTIFICACIÓN.

La ley reguladora de la actividad urbanística (ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana) simplifica la documentación del Plan de manera que desaparece del mismo tanto el Plan de etapas como el estudio económico-financiero.

Sin embargo en su art. 27 apartado b y art. 40 apartado F deja entrever la necesidad de una evaluación económica del mismo.

1.2.- ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PLAN.

1.2.1.- Valoraciones de las actuaciones a realizar.

Valoración del suelo sometido a expropiación. De las últimas operaciones realizadas se toma como módulo referencial el valor de 8000 pts/m2.

Este módulo solo tiene valor indicativo para realizar una evaluación estimada del coste del Plan.

Valor de la edificación (orden ministerial de 22 de Diciembre de 1993)

- Ve = Vu x G x H x Df
- Vu = Modulo ponderado= 94.396
- G = Depreciación por edad
- H = Estado de conservación
- Df = Funcionalidad de la edificación

Ve= 94.396 x 0'28 x 0'50 x 0'8 = 10.572 pts

Valor de construcción nueva planta. Modulo de construcción 65.000 Pts/m2

- Valor obras de ordenación
- Urbanización viaria 9.500 pts / m2
- Espacios libres 15.500 pts / m2
- Bandas protección 12.500 pts / m2

1.2.3.- Aplicación de las valoraciones.

1.2.3.1.- Obtención del suelo.

Obtención suelo	M2 Suelo	Costo pts
Z. Exp.ZEN.- 1	8.544'71	68.357.680
Z. Exp.ZEC.- 2	27.353'11	218.824.880
Z. Exp.ZES.- 3	17.019'54	136.156.320
Z. Exp.ZES.- 4	5.763'00	46.104.000

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento da por cumplido los condicionantes establecidos en la Resolución Conseller de 23-9-02; aprobado por acuerdo Plenario de 29 de octubre de 2004.

EL SECRETARIO

1.2.4.- Ejecución de obras.

	M2 Suelo	Costo Pts
Espacio Libre	21.043'43	326.173.170
Equipamientos		
CULTURAL.	1.967'35	
EDUCATIVO.	5.109'21	
SANITARIO.	2.461'80	
DEPORTIVO.	7.295'25	
	-----	
	16.833'61	(1)1094.184.650
Urbanización		
Aparcamientos	3.153'34	
Viario Rodado	24.287'30	
Peatonal	31.404'27	
	-----	
	58.844'91	559.026.650
Infraestructuras especiales (2).		
- Túnel bajo autovía con rectificación de esta.		150.000.000
- Rotondas de acceso a la antigua autopista		94.150.000
- Puente sobre la FFCC de 135 m. de longitud y terraplenados de 70/80 ml y 10 m. de ancho		65.500.000

- (1) Para la realización de las construcciones de los servicios públicos se contará con la colaboración financiera de la Conselleria de Cultura, de Educación y de Afers. Socials.
- (2) Para la realización de dichas infraestructuras especiales con la colaboración financiera de la Coput y Renfe a través del mecanismo correspondiente.

1.2.2.3.- Cuadro resumen de costos.

Costo Total suelo.....	469.442.880'00
Costo Total obras.....	2.289.034.470'00
Costo Total del Plan.....	2.758.477.350'00

La valoración prevista del Plan asciende pues a la cantidad de DOS MIL SETECIENTAS CINCUENTA OCHO MIL MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTAS CINCUENTA PESETAS (2.758.477.350 PTS.)  
(16.617.723'19 €)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento da por cumplido los condicionantes establecidos en la Resolución del Conseller de 23-9-02; aprobado por acuerdo Plenario de 29 de octubre de 2004.

EL SECRETARIO

## 2.- GESTIÓN DEL PLAN.

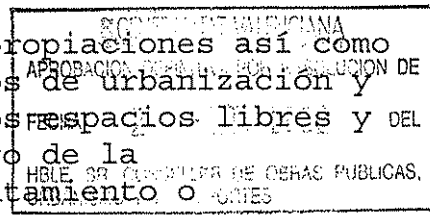
La ley reguladora de la actividad urbanística ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana en su Art. 8º establece que el suelo no urbanizable se clasificará según lo dispuesto en la ley del suelo no urbanizable 4/1992 de la Generalitat.

El presente Plan Especial al desarrollar suelo no urbanizable no puede delimitar unidades ejecución y por tanto las previstas actuaciones aislada o integradas y sus formas de Gestión (Art. 7º de la LRAU).

Por tanto el presente Plan se ejecutara.

2.1.- Por Gestión pública.- Expropiación forzosa para la obtención de suelo para los sistemas locales.- Viario, (RU) Espacio libre (EL).- Escolar (EC) y Equipamientos (SP)  
Estas áreas están definidas en el plano nº 38,39 Y 40 propuesta de ordenación e el que delimita el ámbito de expropiación resultando área.(ZEN.- 1;ZEC.-2;ZES.-3;ZES.-4)

La financiación de estas expropiaciones así como la redacción de los proyectos de urbanización y la construcción de los de los espacios libres y del equipamientos correas a cargo de la administración pública (Ayuntamiento o Consellería). Por tanto las áreas de expropiación se asemejan a actuaciones integradas y su gestión es pública directa (Art. 7.2 LRAU)



2.2.- Por cesión gratuita y obligatoria de los viales en el momento de la ejecución de la edificación en el área residencial y rural al ajustarse la misma a las alineaciones desarrolladas en el Plano nº 38,39 y 40 de propuesta de ordenación.

El Ayuntamiento podrá aplicarse contribuciones especiales para resarcirse de los costes de las expropiaciones para la obtención de suelo dotacional de las edificaciones dotacionales y los costes de la urbanización.

La aplicación de las contribuciones se hará de manera diferenciada para la población ya existente y para la que ocupe la nueva edificabilidad asignada por el Plan, en cumplimiento del RD. 781/1986 texto refundido de las disposiciones legales vigente en materia de

3.3.2.- Conveniar con las diferentes áreas de la administración Autonómica, Central y de la C.E., los posibles apoyos a las infraestructuras generales (equipamientos).

3.3.3.- Establecer el ámbito del Plan dentro de la calificación de bordes urbanos por el Ayuntamiento para acceder a las ayudas institucionales que el mismo plantea tanto a nivel general como las ayudas particulares a los usuarios para rehabilitación, reforma y construcción de nueva planta en el asentamiento rural.

GENERALITAT VALENCIANA	
APROBACION DE ANTEPROYECTO POR RESOLUCION	
FECHA	23 JUN 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.	

Valencia, Junio del 2001

Los Arquitectos.

Fdo. Antonio Martínez Morales

Fdo. Jaime Cort Aznarez

EMERGENCIA. —El presente documento fue aprobado Previsiblemente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Junio de 2001  
Valencia, 27 Junio 2001  
~~El Presidente General~~