

COLEGIO DE ECONOMISTAS DE VALENCIA

**LOS CUÁNTOS Y EL CÓMO DE LA NUEVA
LEY URBANÍSTICA VALENCIANA:
ES LA ECONOMÍA.....**

23 mayo 2006

TESIS QUE QUEREMOS DEFENDER:

NO ES LA NORMATIVA. ES BÁSICAMENTE EL PLANEAMIENTO, LA GESTIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA Y CONVENIOS) Y...LA ECONOMÍA...

EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD HA DE SER ECONÓMICAMENTE AUTOSUFICIENTE Y HA DE PERMITIR LA RECUPERACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS EN:

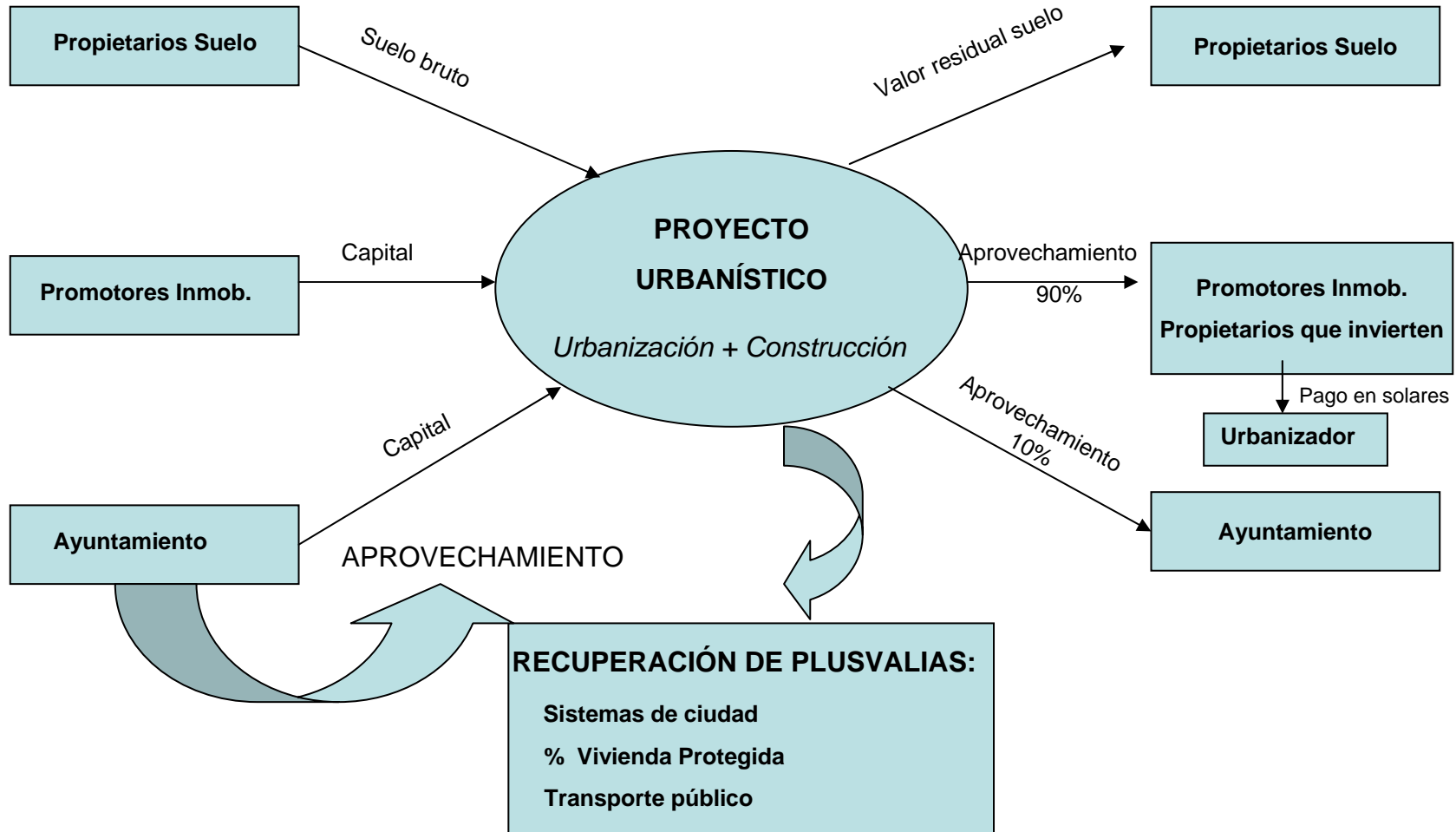
- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PARA UNA CIUDAD DE CALIDAD**
- VIVIENDA PROTEGIDA PARA DAR CUMPLIMIENTO AL MANDATO CONSTITUCIONAL DE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA**

TESIS CUALITATIVAS

- EXISTE DÉFICIT DE VIVIENDA DE PRECIO ASEQUIBLE ADECUADA A LA DISTRIBUCIÓN DE RENTA. UN 60% DE LOS NUEVOS DEMANDANTES NO LLEGAN A LA VIVIENDA LIBRE Y UN 25% DE ELLOS SE SITUAN EN LA BANDA DE “BIENESTAR SOCIAL”. HACE FALTA UNA PROPORCIÓN DEL 50% DE VIVIENDA PROTEGIDA (DE LOS TRES NIVELES)
- LA CIUDAD NECESITA MÁS Y MEJOR INFRAESTRUCTURA DE CIUDAD QUE LA QUE APORTAN LOS NUEVOS DESARROLLOS = NUESTRAS CIUDADES NO SON DE “CALIDAD EUROPEA”
- LA INVERSIÓN PÚBLICA DE TODAS LAS ADMINISTRACIONES ES INSUFICIENTE PARA FINANCIAR LAS INFRAESTRUCTURAS QUE GENERA EL NUEVO DESARROLLO URBANO(Y PARTE DEL DÉFICIT ACUMULADO)
- LA CIUDAD NO SE HA BENEFICIADO ESPECIALMENTE DEL BOOM DE PRECIOS Y DE PRODUCCIÓN DESDE 1996 EN NUEVA INFRAESTRUCTURA....
- LA PROPIEDAD DEL SUELO RECIBE UN VALOR RESIDUAL EN GRAN PARTE “REGALADO”
- LA CIUDAD NECESITA MÁS COMPACIDAD Y DENSIDAD Y MENOS SPRAWL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR QUE NO PAGUE LOS COSTES REALES DE LOS SERVICIOS Y DE LA MOVILIDAD
- EL PLANEAMIENTO Y LA CANTIDAD DE OFERTA NO BAJA LOS PRECIOS- ES DISCUTIBLE QUE UNA “FALTA DE SUELO HAGA SUBIR LOS PRECIOS- LA GESTIÓN PUEDE POSIBILITAR QUE LA MAYOR PARTE DE LOS EXCLUIDOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO PUEDAN ACCEDER A PRECIOS ASEQUIBLES
- MAYORES COSTES PARA FINANCIAR SISTEMAS DE CIUDAD NO REPERCUTEN EN LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SINO EN UN VALOR RESIDUAL QUE ES ALTO
- PROCESO DE PUBLIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA...MAYORES CARGAS...MAYOR AUTOFINANCIACIÓN...
- NO ES LA NORMATIVA URBANÍSTICA, ES BÁSICAMENTE EL PLANEAMIENTO, LA GESTIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA Y CONVENIOS) Y..... LA ECONOMÍA...
- MATICES.LA INVERSIÓN PÚBLICA HA AUMENTADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PORQUE LAS ADMINISTRACIONES AUTONÓMICA Y CENTRAL TIENEN MÁS RECURSOS...LA ECONOMÍA...

SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



LOS NUEVOS DESARROLLOS IMPONEN UNOS COSTES DE MOVILIDAD QUE NO ASUMEN Y DEBERÍAN CONTRIBUIR A FINANCAR EN PARTE MEDIANTE CANONES DE MOVILIDAD

RECUPERACIÓN DE “PLUSVALÍAS” PARA LA CIUDAD

¿POR QUÉ?

La ciudad, a través de su gobierno (Ayuntamiento) “regala” edificabilidad (*Beneficios + Plusvalías*) → **La ciudad debe “apropiarse” de, al menos, una parte de las plusvalías.**

¿CUANTO?

La cantidad que sea compatible con una rentabilidad privada que compense el “riesgo” de la operación.

¿COMO?

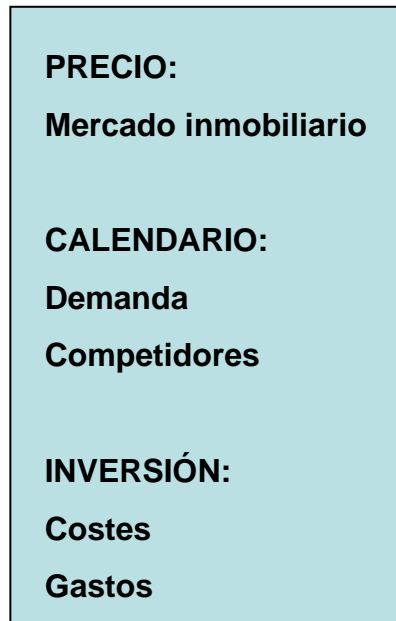
Asumiendo más cargas urbanísticas y/o Cesiones de aprovechamiento:

- Impuestos en el Planeamiento: (*Ej. Barcelona*)
- Concertadas mediante Convenio: (*Ej. Huesca*)

VIABILIDAD ECONOMICA

VALOR SUELO – RENTABILIDAD INVERSIONES – CUOTA DE INVERSIÓN PÚBLICA -
RECUPERACIÓN PLUSVALÍAS

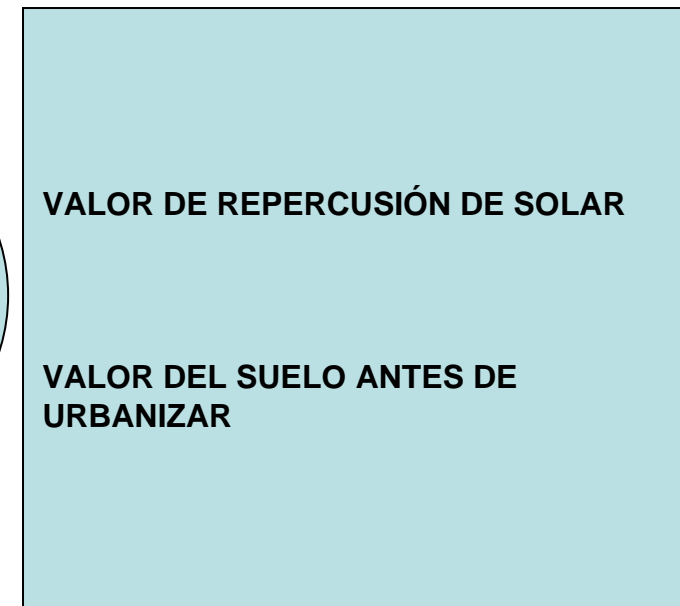
ENTRADAS



Condiciones



RESULTADOS



LOS 3 "SOCIOS FINANCIEROS" DEL DESARROLLO URBANO
DEBEN REPARTIR EQUITATIVAMENTE LAS PLUSVALÍAS DEL PLAN
GENERAL

LOS CUÁNTOS DE LA APLICACIÓN DE LA L.R.A.U. Y DE OTRAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

CANTIDAD Y RAPIDEZ DE SUELO URBANIZADO

PRECIOS INMOBILIARIOS

COSTES DE URBANIZACIÓN E INVERSIONES DE “CIUDAD”

LA GRAN APORTACIÓN DE LA L.R.A.U (1994) QUE MANTIENE LA L.U.V. (2005)

LA FIGURA DEL “URBANIZADOR” DESLIGADA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y LA INTRODUCCIÓN DE LA COMPETENCIA EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO

LA L.R.A.U. SUPRIMIÓ EL “DERECHO DE VETO EFECTIVO” DE LA PROPIEDAD

Efectos económicos esperados:

- mayor disponibilidad de suelo urbanizado**
- menor crecimiento de los precios**

MÁS SUELO URBANIZADO DISPONIBLE EN MENORES PLAZOS.....CIERTO

Gerardo ROGER.....De noviembre de 1994 a abril de 1998:

736 P.A.I en tramitación / 496 ya aprobados

75.000 MPTA comprometidos

25.000 – 30.000 viv./año

Levante junio 2005:

P.A.I. tramitados 1er trimestre en la provincia de Valencia:

57 P.A.I. (de ellos 23 de más de 100 Ha.)

5.895 Ha.

104.000 viviendas

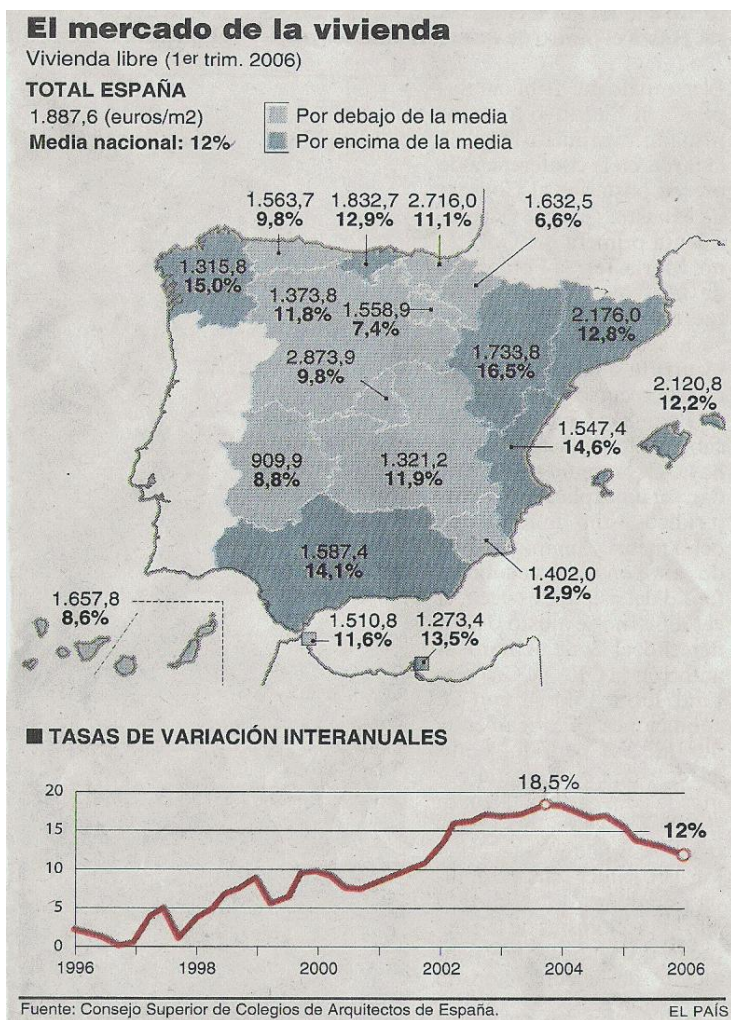
No incluye:

Catarroja. “Nou Mil·leni” 157,2 Ha. y 1.448.506 m²construidos

12.000 viviendas (50% del techo de protección)

PRECIOS MEDIOS DE LA VIVIENDA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

(Primer trimestre 2006)



CRECIMIENTO C. VALENCIANA:

2006/2005: 14,6%

2006/2004: 27%

LA COMUNIDAD VALENCIANA CRECE EN EL ÚLTIMO AÑO UN 22% MÁS QUE LA MEDIA ESPAÑOLA Y UN 14% MÁS QUE CATALUNYA

PRECIOS MEDIO C. VALENCIANA:

1.547 €/m2t - 257.500 PTA/m2t

SIMILAR A ASTURIAS, ANDALUCIA Y CASTILLA-LEÓN

54% DE LOS DE MADRID

71% DE LOS DE CATALUNYA (CATALUNYA=1,4 VALENCIA)

COSTES DE URBANIZACIÓN: CATALUNYA= 3 VALENCIA

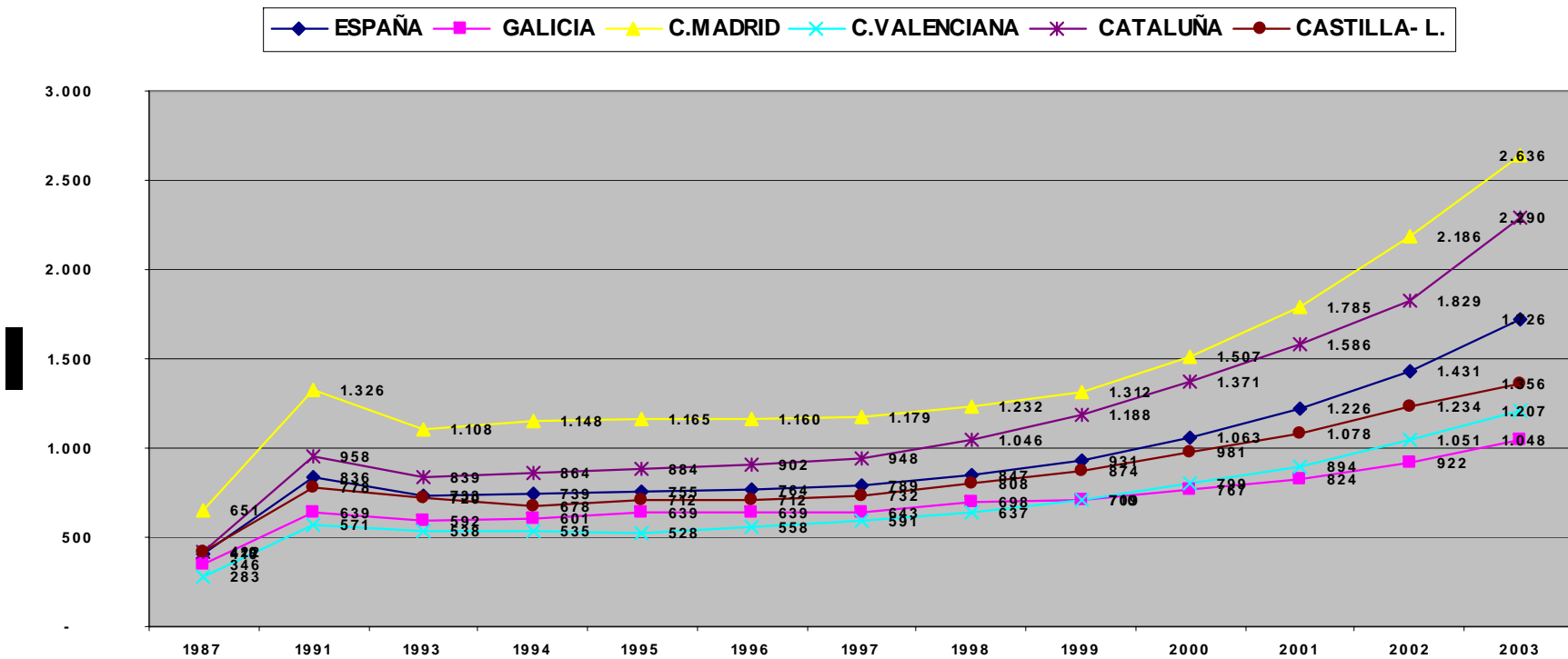
PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS- FINAL 2003:

ESPAÑA: 1.726 €/m2 c. (287.182 PTA)

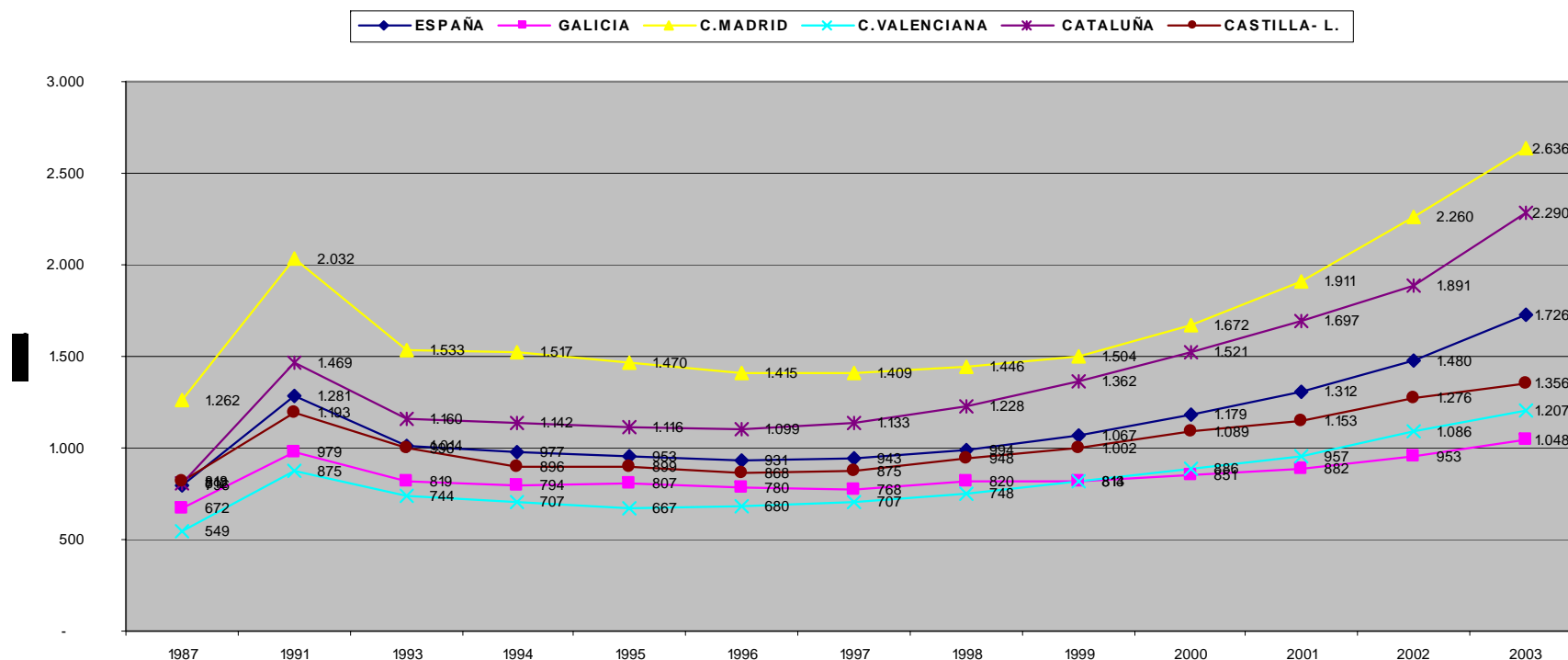
COMUNIDAD VALENCIANA: 1.207 €/ m2 c. (200.800 PTA) – 70% DE LOS PRECIOS MEDIOS ESPAÑOLES – 2,2 VECES LOS PRECIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID – 1,8 VECES CATALUÑA

C. MADRID: 2.636 €/m2 c. (438.593 PTA) (BAJA DE PRECIOS EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2003)

PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA 1987-2003 EN €/M2 C.-VALORES CORRIENTES



PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA POR CCAA EN €/M2 C. EN VALORES CONSTANTES DE 2003



Valores constantes

*** 1991-1997: REDUCCIÓN DEL -26% EN ESPAÑA / -19% C.VALENCIANA**

*** 1998- 2003: CRECIMIENTO DEL 83% EN ESPAÑA / 61% C.VALENCIANA**

•1991- 2003: CRECIMIENTO DEL 35% EN ESPAÑA) / 38% C. VALENCIANA

•CAUSAS TERRITORIALES: NIVEL DE RENTA?- PRESIÓN DE LA DEMANDA ENDÓGENA Y EXTERIOR? – OFERTA DE SUELO URBANIZABLE EN EL MERCADO?

•COMUNIDAD VALENCIANA 2003: 1.207 €- 201.000 PTA/m2 c.

ESTUDIO COMPARATIVO DE P.A.I. EN ALICANTE

“Competencia en la ejecución del planeamiento. La experiencia aplicativa de la LRAU en el municipio de Alicante”. CARLES GASCÓ. Arquitecto

			U.E.	APROB. DEF.	Suelo (m2s)		Techo		Densidad	CARGAS (sin IVA)		PContrata (inc%BI+GG)	Costes conexión	H.T./ Not/ Tasas/ Reg	Gastos Gestión	Beneficio urbanizador	Gastos Financieros	Indemniz.	C.Canje
					UE	R1ª ads	m²t	Viv.	m²/m²s	viv/Ha									
APD	3	Tómbola	UA / II	11-11-97	22.144		16.587	127	0,75	57	755.288 €	567.591 €	0 €	39.449 €	6.010 €	34.055 €	0 €	108.182 €	40,99%
APD	5	C/ Diagonal		07-07-98	21.298		39.526	304	1,86	143	1.439.605 €	963.849 €	0 €	131.675 €	104.269 €	176.794 €	48.390 €	14.628 €	51,51%
APD	23	C/ Echegaray	Única	07-10-03	11.940		28.032	260	2,35	218	856.748 €	351.486 €	7.030 €	102.629 €	34.577 €	53.787 €		307.239 €	22,62%
APD	25	Benalúa Sur	Única	27-04-01	16.836		40.905	202	2,43	120	2.227.215 €	1.127.067 €	270.661 €	115.094 €	56.957 €	135.157 €		522.280 €	31%
PE/APA	8	Garbinet	Polg. I	25-09-96	14.435		12.720	110	0,88	76	712.700 €	547.795 €	29.078 €	23.075 €	46.480 €	46.480 €	0 €	19.791 €	65%
PE/APA	9	Vistahermosa	Polg. 9	03-12-02	26.845		19.665	51	0,73	19	890.622 €	699.890 €		63.158 €	36.729 €	77.867 €	12.978 €	0 €	55,60%
			Resto PP	02-12-03	727.435		233.484	1.472	0,32	20	26.764.825 €	20.657.362 €	1.139.883 €	1.056.101 €	967.156 €	1.366.914 €	341.728 €	1.235.681 €	64,58%
PE/APA	10	Vistahermosa-Goteta	Polg. III	15-03-02	55.860		26.308	427	0,47	76	3.005.340 €	2.316.549 €		210.472 €	440.144 €	0 €	38.175 €		46,99%
PP	I/2	Benalúa Sur	UE/ 1	05-09-03	74.168	54.398	83.127	597	1,12	80	7.266.788 €	3.317.636 €	410.408 €	443.241 €	366.393 €	366.393 €	427.458 €	1.935.259 €	43,25%
PP	I/3	Industrial C/Trento	UE/ 1	06-11-02	42.544	3.965	51.902	industrial	1,22	industrial	957.484 €	843.292 €	-	114.192 €	-	-	-	0 €	23,63%
			UE/ 2	11-03-03	82.187	24.884	119.485	industrial	1,45	industrial	2.993.383 €	2.232.657 €	0 €	318.536 €	150.253 €	150.253 €	111.633 €	30.051 €	49,00%
PP	I/4	Albufereta	Polg. A	08-04-03	173.991		190.757	1.590	1,10	91	5.042.492 €	3.786.376 €	0 €	258.435 €	378.638 €	378.638 €	120.202 €	120.202 €	32,30%
PP	I/6	Platja St. Joan	UE/ 1	17-11-99	308.335	58.004	280.930	1.712	0,91	56	10.719.097 €	6.817.767 €	0 €	613.032 €	887.689 €	887.689 €	1.152.312 €	360.607 €	55,25%
PP	II/9	Benisaudet	UE 1	20-12-01	174.852	71.288	198.800	1.365	1,14	78	10.135.610 €	7.914.481 €	0 €	912.461 €	356.152 €	645.124 €	-	307.393 €	54,00%
PP	II/10	Garbinet Norte	Única	30-07-98	204.420	79.000	207.995	1.533	1,02	75	8.883.789 €	5.635.608 €	298.087 €	903.015 €	267.016 €	564.037 €	-	1.216.026 €	56,00%
PAU	1		Única	12-12-00	712.987	0	429.100	3.625	0,60	51	25.154.594 €	18.490.295 €	1.202.024 €	1.177.316 €	748.285 €	2.334.650 €	778.216 €	811.366 €	65,73%
PAU	5	San Juan Norte	Sector 1	18-11-99	692.674	0	351.200	3.333	0,51	48	24.783.945 €	19.841.323 €	601.012 €	1.171.973 €	791.413 €	0 €	0 €	414.838 €	%
			Sector 2	31-08-05	128.617		96.124	825	0,75	64	25.726.861 €	14.596.181 €	601.012 €	961.619 €	2.481.351 €	875.771 €	1.441.427 €	450.759 €	45,97%

Fuente: CARLES GASCÓ, Arquitecto: Extracto del trabajo de investigación "Competencia en la ejecución del planeamiento. La experiencia aplicativa de la LRAU en el municipio de Alicante." Tesina del Master de Gestión Urbanística, Universidad Politécnica de Catalunya.

349,2 Ha + 29,2 Ha red primaria adscrita
(8% adicional)
2.426.647 m2t
0,97 m2 t/ m2 s (sin Red primaria adscrita)
0,64 m2 t/ m2 s (con Red primaria adscrita)
17.532 viviendas

Coste total urbanización + indemnizaciones:

22.312 MPTA (valores 2005)

9. 195 PTA/m2t

“Canje medio”: 47% para el Urbanizador
(excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento)

ALGUNOS EJEMPLOS DE P.A.I. EN LA PROVINCIA DE VALENCIA

	Superficie Ha	Edif. m2/m2s	Techo Total m2t	Cargas Urbaniz. PTA/m2t	Cargas Urbaniz. MPTA/Ha	Cargas Urbaniz. MPTA/Ha 2005	Cargas Urbaniz. PTA/m2t 2005	Precio Venta PTA/m2t	Precio Solar PTA/m2t	Precio Solar PTA/m2s	Vresidual suelo PTA/m2s	Residencial %	Protegido %	Cesión Admon. %	Permuta (promoción)
Catarroja- PAI. "NOU MIL-LENI"	157,2	0,92	1.448.506	13.253	122	122	13.253		28.982	26.709	17.169,8	92,2%	50%	10%	46%
Cullera.- PAI UE 5.2	17,7	0,43	75.678	14.190	61	63	14.673								48%
Cullera.- Sector PRR-1 A	8,5	0,45	38.444	20.530	92	98	21.844								
Media PAI Valencia 2001 (Articulo G.Roger)*			2.015.041	10.833			12.306								
Totales	183		3.577.669	58.806	275										
							Media								12.842

(*) Gerardo Roger y Pablo Fernández: "Balance actual del modelo urbanístico valenciano: apuntes para un análisis propositivo". 2002

183 Ha.

3.577.669 m2 techo

Coste medio Urbanización + Indemnizaciones:

77,2 €/m2t / 12.842 PTA/m2t

Permuta media: 47% para el Urbanizador

LOS CUÁNTOS DE OPERACIONES URBANÍSTICAS CON “NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS”

NEGOCIACIÓ DE PLUSVÀLUES URBANÍSTIQUES

PREUS IMMOBILIARIS, CÀRREGUES URBANÍSTIQUES, RENDIBILITATS FINANCERES I VALORS RESIDUALS

MUR & CLUSA ASSOCIATS (Abril 2004 - Desembre 2006)

	SUPER- FÍCIE (HA)	EDIFICA- BILITAT m2s/m2st	SOSTRE TOTAL st	Càrregues Urbanitz. PTA/m2st	Càrregues Urbanitz. MPTA/HA	PreuVenda PTA/m2 (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 sòl	VResidual PTA/m2 s	% Resi - dencial	% RProtegit	Calendari- Anys	TIR %	Cessió Adm.	Permuta %
GRANS OPERACIONS - AREA METROPOLITANA DE BARCELONA															
BCN - LA MARINA DE LA ZF	51,3	2,31	1.184.657	53.000	1.224	385.000	152.000	351.000	152.000	81%	48%	12	12%	10%	48%
CERDANYOLA- CENTRE DIRECCIONAL	340,4	0,56	1.910.512	22.800	128	319.000	90.000	50.400	10.900	26%	33%	14	14%	10%	58%
EL PRAT- EIXAMPLE NORD	154,6	0,77	1.028.488	33.000	219	346.000	131.000	101.000	32.000	36%	40%	16	15%	10%	
TOTALS I VALORS MITJANS	546,3	0,75	4.123.657	34.020	257	344.695	118.037	149.378	61.309	44%	39%	14	13%	10%	
ALTRES OPERACIONS DE REFERÈNCIA															
POBLENOU - 22@ - SUBSECTOR 11	2,2	2,70	60.391	43.000	1.152	500.000	167.000	450.900	249.000	0%	0%	5	17%	10%	41%
EL PRAT- LA SEDA-ESTACIO (Sòl Urbà)	12,2	1,45	177.685	39.762	529	397.000	168.000	243.600	107.000	45%	30%	5	13%	10%	41%
HUESCA - LAS HARINERAS	6,9	2,16	149.378	41.000	888	387.440	167.000	362.000	88.000	84%	0%	6	12%	10%	56%
VIGO - TEIS-GUIXARD	13,5	1,70	228.930	38.000	644	230.000	67.000	114.000	25.000	45%	40%	7	12%	10%	77%
STA.COLOMA - COLÒNIA GÜELL	52,8	0,27	141.762	34.000	91	325.000	105.000	28.000	16.000	81%	50%	8	11%	10%	
TOTALS I VALORS MITJANS	87,7	0,86	758.146	38.654	334	339.431	125.445	203.993	72.791	56%	28%	6	13%	10%	

CONCLUSIONS BÀSIQUES:

Costos d'urbanització a l'entorn de les 35.000 PTA /m2 st.

Valors residuals més baixos en sòl urbanitzable (11.000- 32.000 PTA/m2 st) que en sòl urbà (88- 249.000 PTA/m2 sòl)

Excepció de Vigo= Valor residual de 25.000 PTA/m2 sòl

Habitatge protegit superior al 30%

700 Ha / 4,5 mm2t / edificabilidad 0,76 – 0,86

COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN + INDEMNIZACIONES:

35.000 – 40.000 PTA/m2construído

Permuta media: 53,5% para el Urbanizador

Vivienda protegida 30 - 47,5%

TRES EJEMPLOS DE PROYECTOS URBANÍSTICOS DE RENOVACIÓN INTEGRAL, ECONÓMICAMENTE VIABLES CON RECUPERACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS:

1.- BARCELONA: LA MARINA DE LA ZONA FRANCA

Objetivo principal: Vivienda Protegida

2.- HUESCA: RENOVACIÓN INTEGRAL DEL SECTOR “LAS HARINERAS”

Objetivo principal: Traslado de Industrias con mantenimiento del empleo

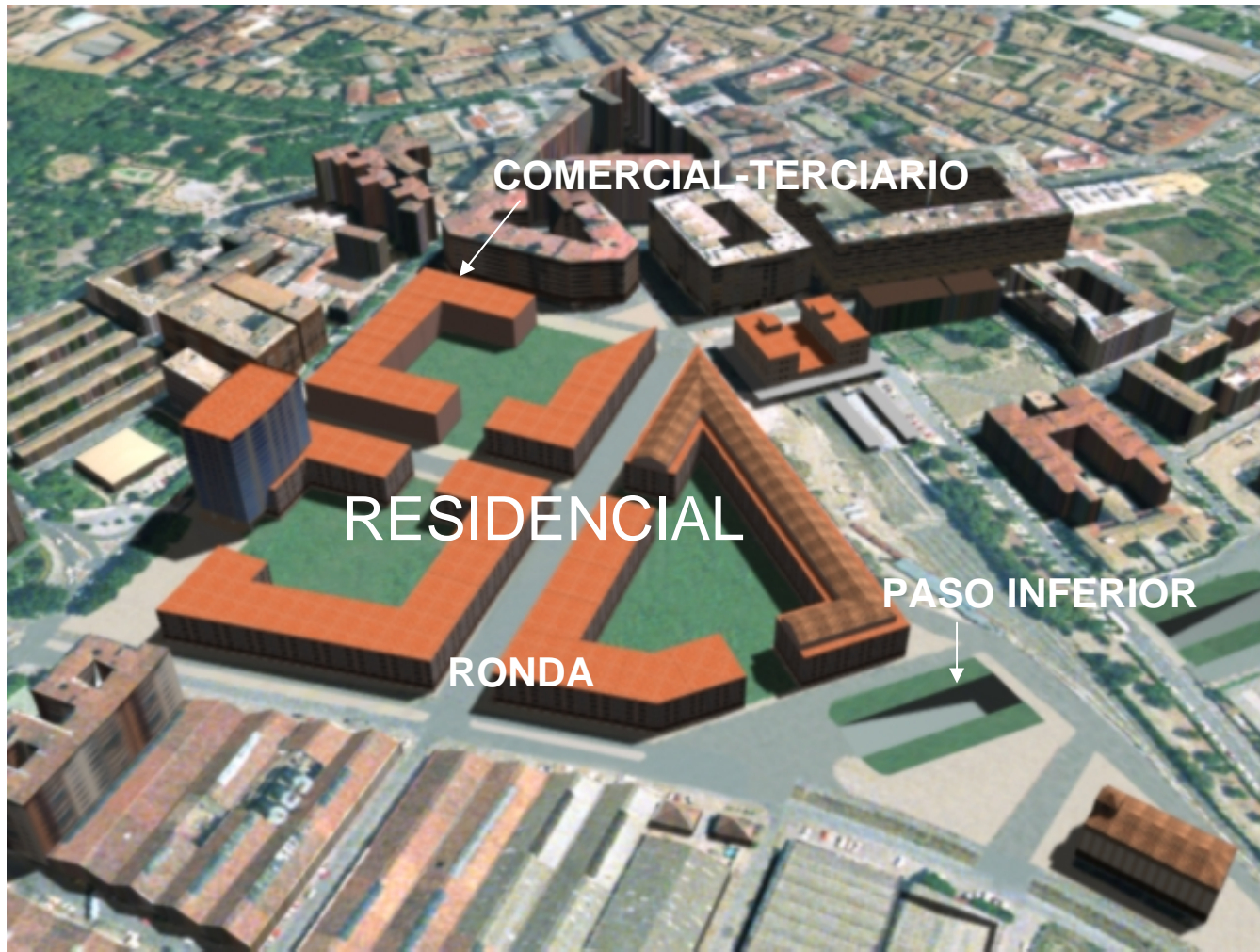
3.- VIGO: RENOVACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR TEIS-GUIXAR

Objetivo principal: Realojo 500 viviendas e internalización viario de ciudad

HUESCA - SITUACIÓN ACTUAL



ESCENARIO PROPUESTO



USO RESIDENCIAL

225.800 M2C.

USOS COMERC.- TERC.

23.500 M2C.

RESIDENCIAL

350.000 PTAS/M2C

(35 MPTAS/VIV.)

COMERCIAL Y TERCARIO

10% MENOS

EL AYUNTAMIENTO

FINANCIA EL PASO

INFERIOR (800 MPTAS)

CON PLUSVALIAS

An aerial photograph of the Teis-Guixar area, showing a dense urban and industrial landscape. The image is oriented vertically on the page. The left side of the image shows a large body of water, likely a bay or harbor, with several small structures or piers extending into it. The right side shows a dense urban area with numerous buildings, roads, and green spaces. A prominent road or highway runs vertically through the center of the urban area. The text "SITUACIÓN ACTUAL TEIS-GUIXAR" is overlaid in white, bold, uppercase letters on the left side of the image, positioned over the water area.

SITUACIÓN ACTUAL TEIS-GUIXAR

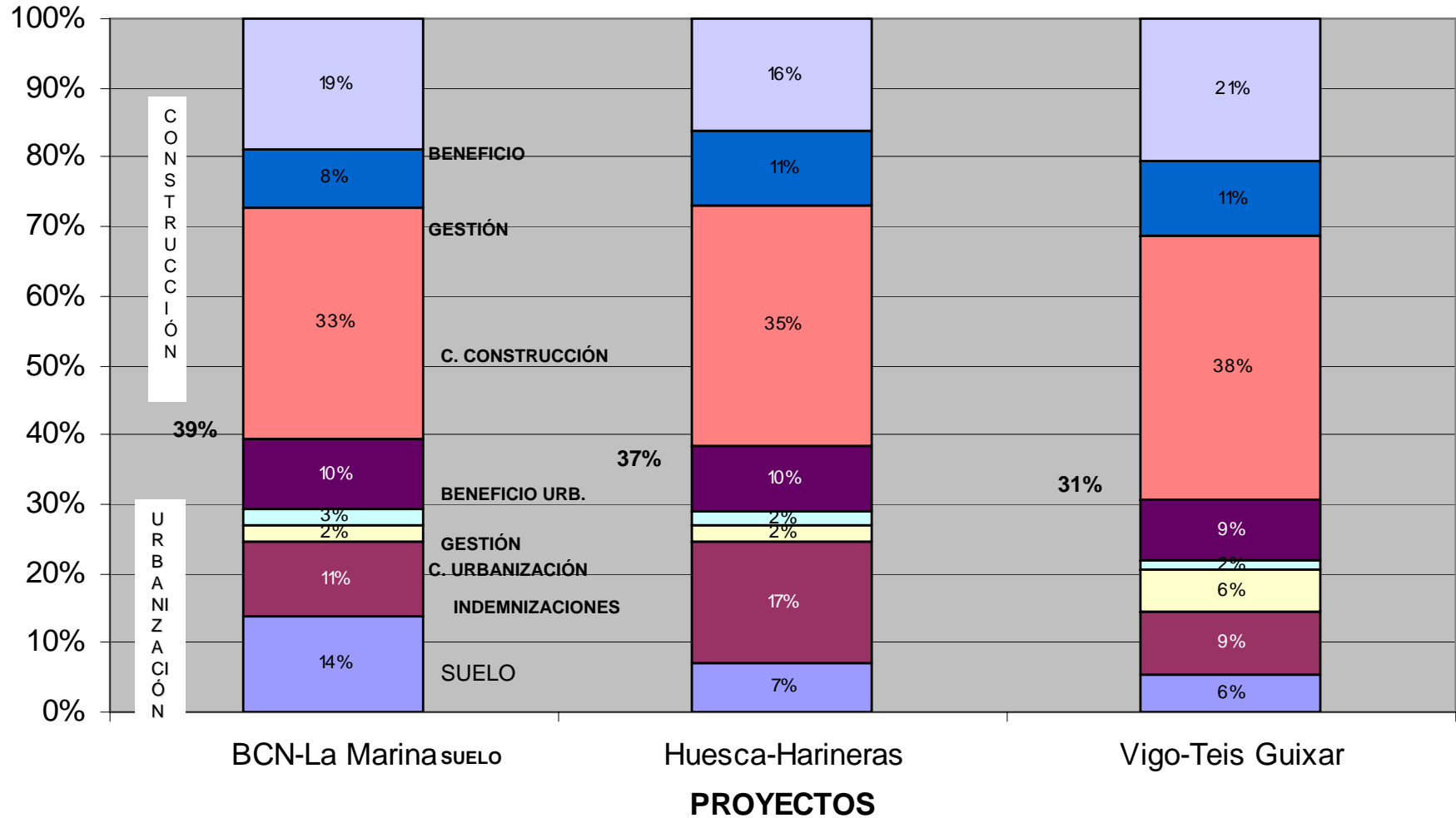




INSERCIÓN EN LA CIUDAD

COMPONENTES DEL PRECIO PRODUCTO FINAL

- Suelo bruto antes de urbanizar
- Indemnizaciones
- Costes Urbanización
- Gestión Urbanización
- Beneficio Urbanización
- Costes de Construcción
- Gestión Construcción
- Beneficio Construcción



TESIS CUANTITIVAS= RETRIBUCIÓN ADECUADA DE LOS 3 “SOCIOS”

- **PROMOCIÓN-INVERSIÓN**
 - TIR DE LA INVERSIÓN EN URBANIZACIÓN Y PROMOCIÓN: 12% - 14% ANUAL, SEGÚN USOS
 - PERMUTA DEL 60%
- **PROPIEDAD DEL SUELO**
 - VALOR RESIDUAL NO SUPERIOR AL 7-9% DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL
 - PERMUTA: 40%
- **“CIUDAD”- AYTO.**
 - COSTES DE URBANIZACIÓN MÍNIMOS DE 150€/m²c (25.000 PTA /M² C.) - > 0,8 M€/Ha (130 MPTA/HA) (Sistemas Locales y Generales, e Infraestructura de Movilidad)= NO INFERIOR AL 15% DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL
 - VIVIENDA PROTEGIDA DEL 40-50% MÍNIMO, INCLUSO EN UNIFAMILIARES (ley catalana excluidas), CON LOS NIVELES DE PROTECCIÓN ADECUADOS A LA DEMANDA,(quedará un 25% sin acceso- bienestar social)
 - SUELO PARA SISTEMAS (CESIONES) DEL 55% MÍNIMO
 - SUELO NO URBANIZABLE DE CESIÓN (PASILLOS ECOLÓGICOS) DE AL MENOS EL 20% DE LA SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE NUEVO DESARROLLO
- **Y SI NO HAY ESTAS “CARGAS DE URBANIZACIÓN” Y ALGUNO DE LOS SOCIOS OBTIENE BENEFICIOS”EXTRAS”= HAY APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO “REGALADO”**

ES EL PLANEAMIENTO, ES LA GESTIÓN MUNICIPAL...ES LA ECONOMÍA...

Vigo / Dimensiones urbanísticas básicas

término municipal	107	kms
suelo nuevos sectores /ámbitos	2.900	ha
suelo computable aprovechamientos medios	2.592	ha
suelo protegido adscrito a sectores	12%	
techo	19.000.000	m2 t
uso residencial	73%	
vivienda protegida	25%	
edificabilidad	6.551,72	
población residente 2005	295.000	"padrón" (residentes noche)
población previsible en 30 años	400.000	

Suelo protegido= 35%

Nueva ciudad = 25%

Ciudad actual = 40%

LOGOS:

Citroen

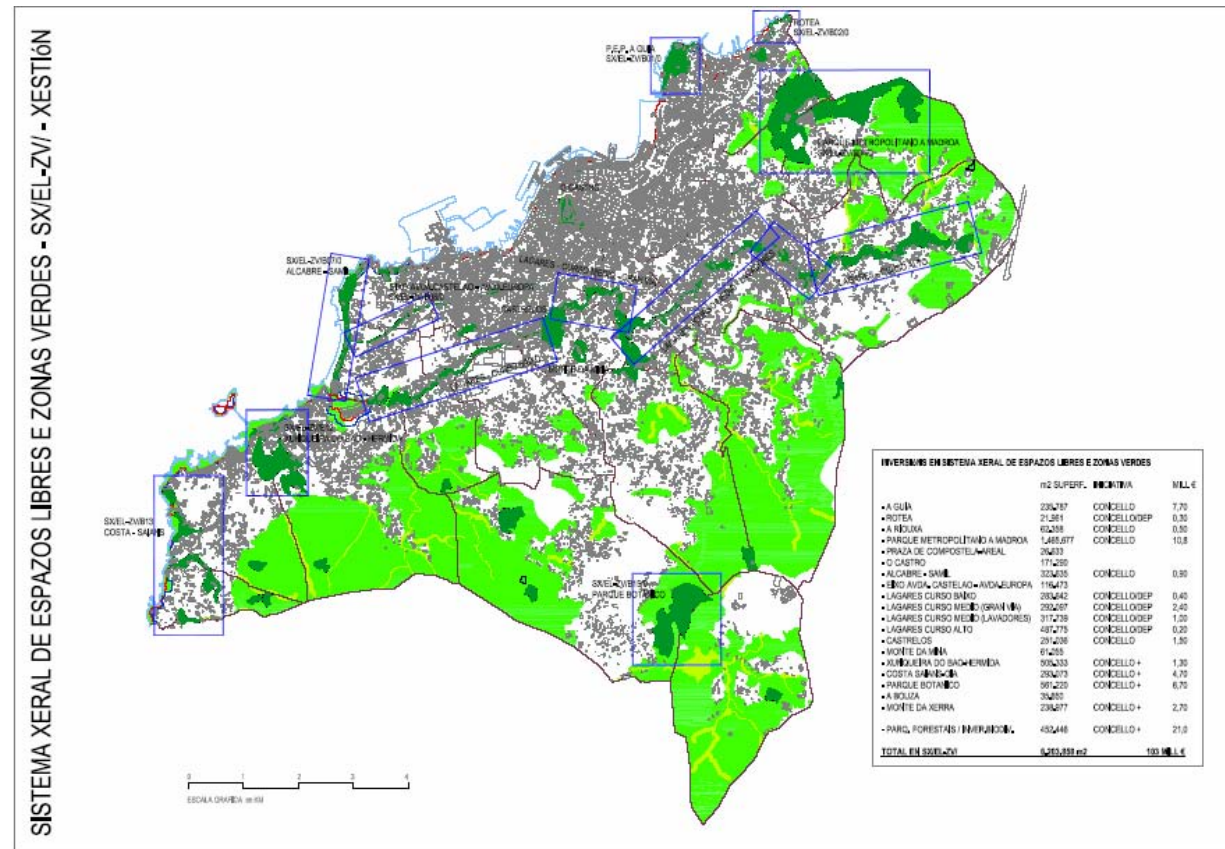
+ "Celta"

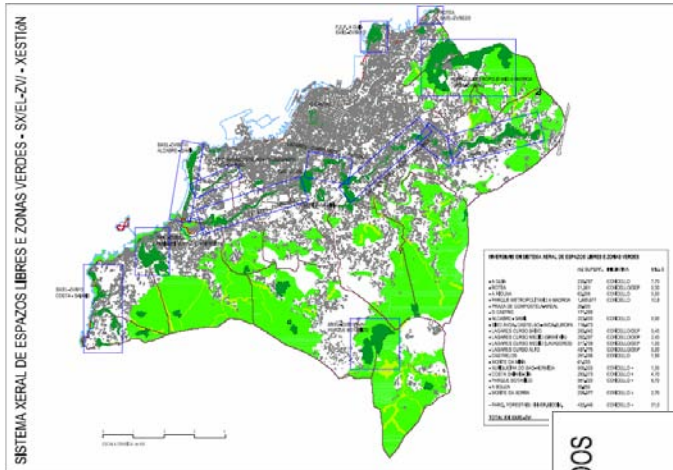
+ Astilleros

+ Puerto

+ Industria Conservera

+ "Marisco"





Paradigma de Protección:
Compactación del “rural” con densidad

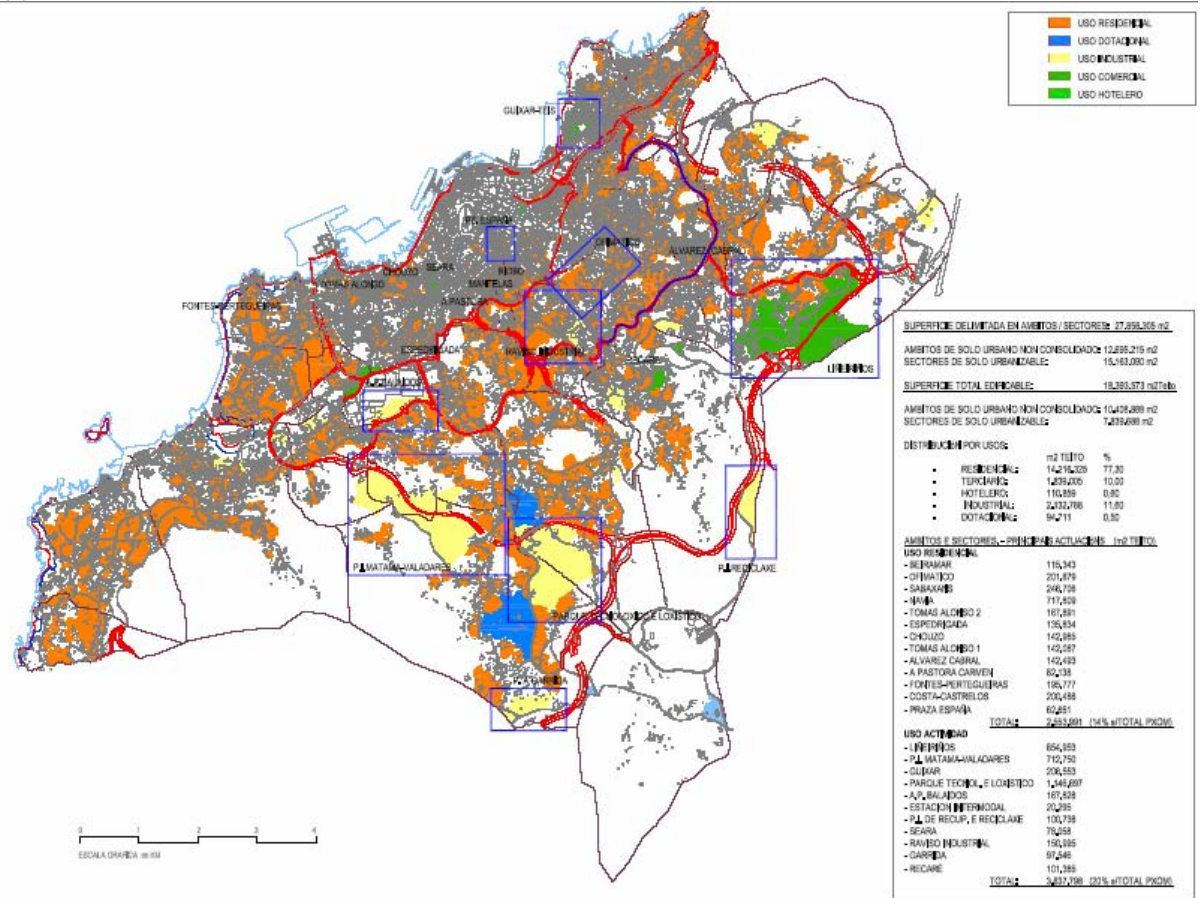
Paradigma de recentralización metropolitana
de la residencia y el empleo

Suelo protegido= 35%

Nueva ciudad = 25%
(0,67 m2s/m2t)
(+100.000 residentes
+100.000 empleos)

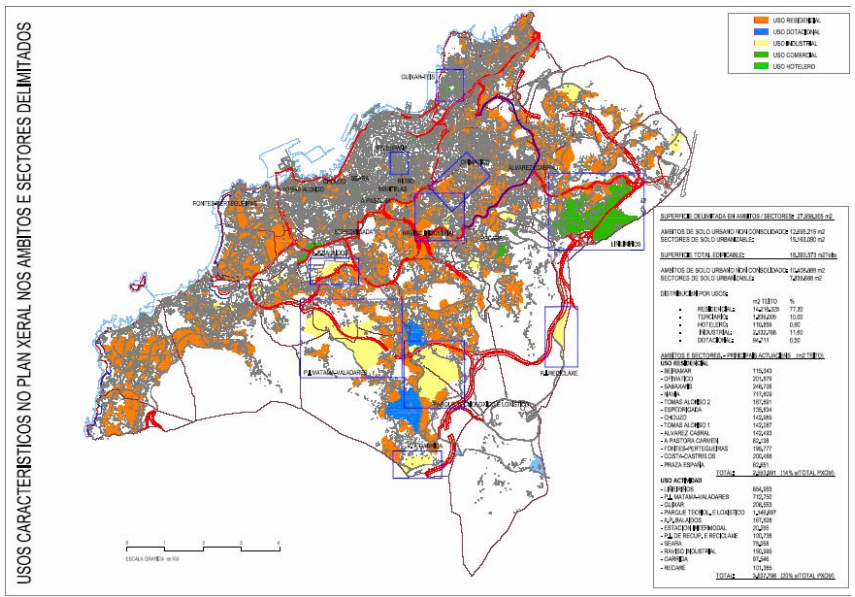
Ciudad actual = 40%
(0,43 m2t/m2s)
(300.000 residentes
140.000 empleos)

USOS CARACTERISTICOS NO PLAN XERAL NOS AMBITOS E SECTORES DELIMITADOS





**El equipo
económico
2002- 2006**



Costes de urbanización local:

135 €m2 t = 22.500 PTA/m2 t. (2003)

(9.200 PTA/m2t en Alicante)

(55% en costes de indemnización= la nueva ciudad, hoy, es mucha renovación)

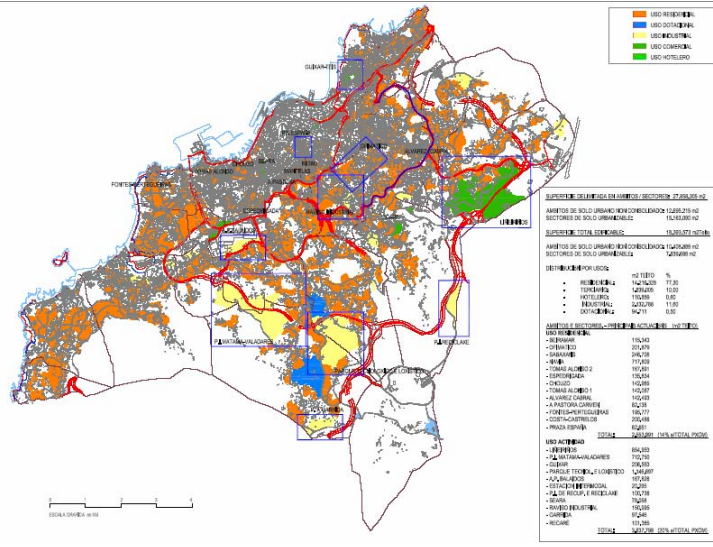
Sistemas Generales Adscritos:

Aumentan de los Sistemas Locales= 24% en coste – 22% suelo

(Alicante: +8% adicional)

	M€	MPTA		PTA por m2 edificable	€
costes de urbanización (cargas)	2.064	343.421	55% indemnizaciones!!	18.075	
sistemas generales adscritos/inc.	498	82.860	24%	4.361	26
-	-	-	426.281	22.436	135
				coincide en suelo	

USOS CARACTERÍSTICOS NO PLAN XERAL NOS ÁMBITOS E SECTORES DELIMITADOS



Costes de urbanización local:

135 €m2 t = 22.500 PTA/m2 t. (2003)

Producto inmobiliario medio:

1.382 € - 230.000 PTA/m2 t (2003)

Costes de Urbanización, sin gestión=
10% del producto inmobiliario nuevo

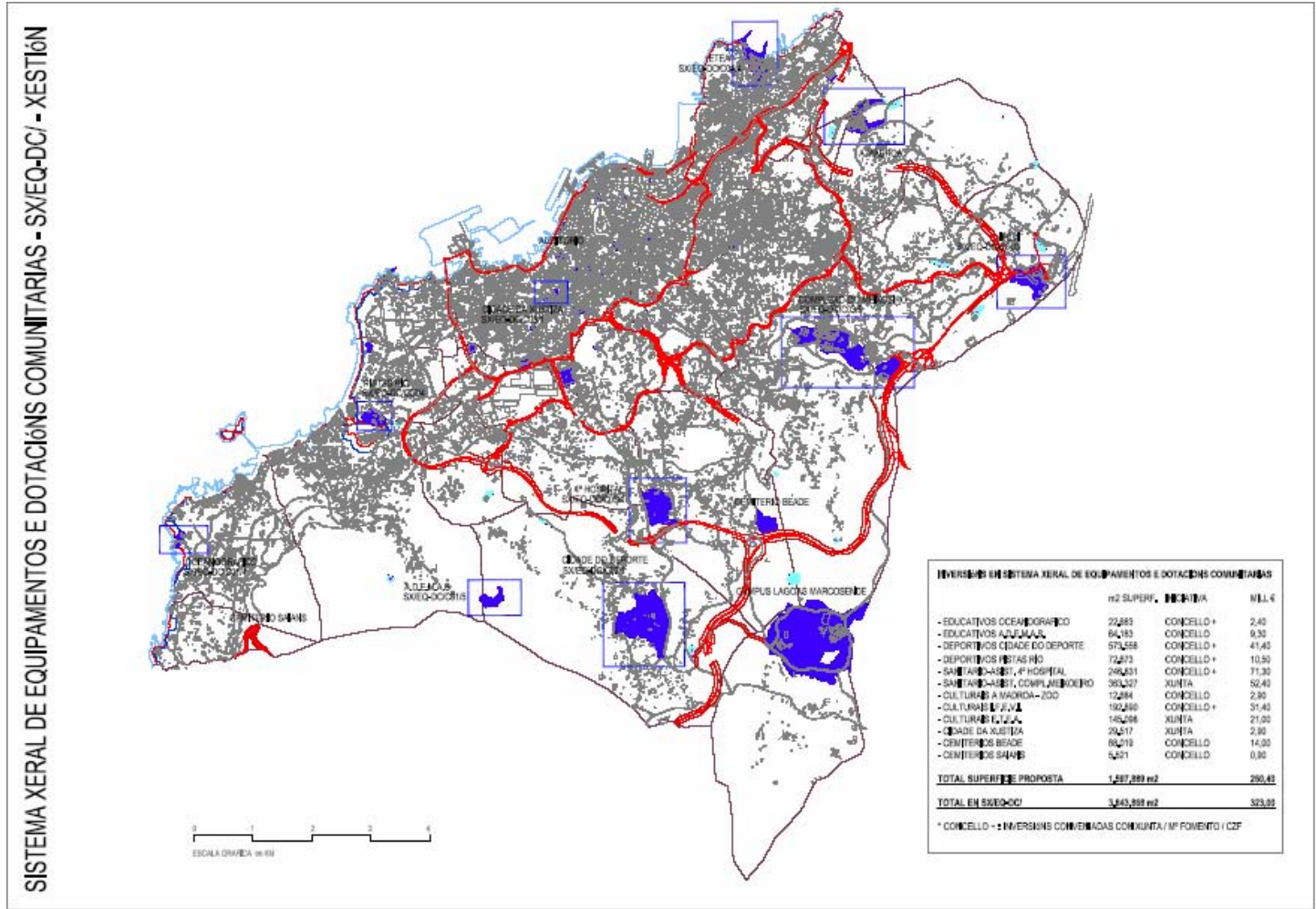
Solar = 451 € -75.000 PTA7m2 t.

Costes de Urbanización=
30% de la repercusión media

VALOR RESIDUAL=
62 €-10.000 PTA/m2 suelo
 (pagadas al principio de las operaciones)

(Cada sector con “ficha económica”-450)

	M€	MPTA		PTA por m2 edificable	€
costes de urbanización (cargas)	2.064	343.421	55% indemnizaciones!!	18.075	
sistemas generales adscritos/inc.	498	82.860	24%	4.361	26
-	-	-	426.281	22.436	135
				coincide en suelo	28

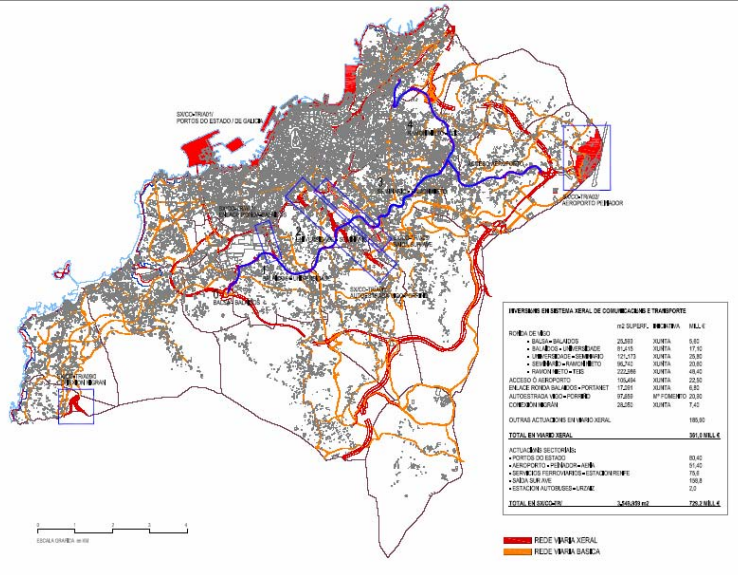


CONVENIOS- Nuevas vías
18% del suelo de nuevo desarrollo
Cargas urbanísticas específicas + Calendario garantizado +
Actuaciones Especiales de Vivienda protegida

VIGO - PLAN XERAL 2006:

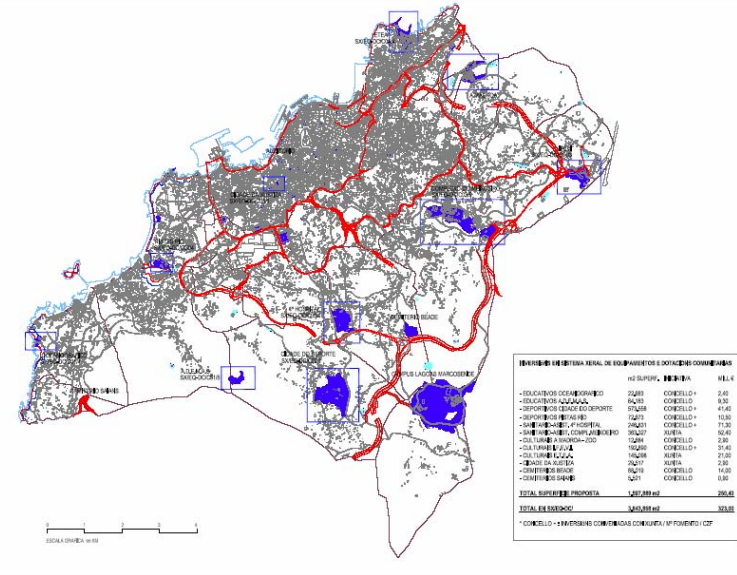
- **VIABLE, ECONÓMICA Y FINANCIERAMENTE**
- **SUFICIENTE Y FLEXIBLE, PARA LAS DEMANDAS INMOBILIARIAS FUTURAS**
- **GESTIONABLE, PORQUE INCORPORA UNA DISTRIBUCIÓN “RAZONABLE” Y “RAZONADA” DE CARGAS Y BENEFICIOS**
- **PROGRAMA POSIBLE Y FINANCIABLE DEL PRIMER CUATRIENIO 2005-2008**
- **FINANCIACIÓN PÚBLICA VIABLE, CON CONVENIOS POSIBLES ENTRE LA XUNTA, EL ESTADO Y EL CONCELLO**

VIGO “NECESITA” ESTE PLAN
VIGO “PUEDE PAGAR ESTE PLAN”



RED VIARIA NUEVA- 15 años

455		viario local- concello
771		viario general-concello
2.794	4.020	viario general - xunta
	PTA/m2 t	
1.138		parques/zonas protegidas- concello
708	1.846	parques /z.p.-otras administraciones
	PTA/m2 t	
4.624		actuaciones sectoriales- ciclo agua
1.121		actuaciones sectoriales-suministro eléc.
455		actuaciones sectoriales xunta
263	6.463	actuaciones sect.-trat.residuos-concello
	PTA/m2 t	
1.366		planes protección+planeam.-concello
806	2.172	planes protección-otras administraciones



NUEVOS EQUIPAMIENTOS LOCALES Y GENERALES- 15 años

788		equipamientos locales-concello
3.135	3.923	equipamientos- otras administraciones
	PTA/m2 t	
1.489		equipamientos generales-concello
3.678	5.167	equip.generales- otras administraciones
	PTA/m2 t	
2.294		actuaciones sectoriales-Puerto +Aerop.
3.153		actuaciones sectoriales- FFCC+AVE
2.750	8.197	autopistas -Mº de Fomento
	PTA/m2 t	

TOTAL SISTEMAS GENERALES:
190 €/m2 t - 32.000 PTA/m2 t
58% del total -
Sistemas Locales: 135 €/m2 t.

**Cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento en 15 años
172 M€ - 62.000 MPTA:**

**Cubren el 23% de la “factura de Sistemas Generales de Ciudad”,
siguiendo el Programa del Plan General
(40€ = 6.500 PTA /m² t)**

**(Faltan: unas 15.000 PTA/m² t- al excluir Puerto, Aeropuerto,
FFCC/AVE y Suministro Eléctrico)**

**El precio inmobiliario y la edificabilidad,
determinandes de la financiación de la ciudad de calidad**

**Necesidad en cualquier caso de inversión complementaria de
todas las administraciones con Programas Estratégicos
conveniados.**

**ES EL PLANEAMIENTO, ES LA GESTIÓN MUNICIPAL...ES LA
ECONOMÍA...**

La Pobla de Vallbona cobrará a los PAI las infraestructuras públicas

C. V. - Valencia
EL PAÍS - 08-03-2006

El Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona financiará las infraestructuras y servicios públicos a través de los planes urbanísticos para evitar que el municipio se endeude. El pleno de este municipio de Camp de Túria, gobernado por el PSPV, Bloc, UV y los independientes de OIV, aprobó hace unos días la imposición de un "canon urbanístico" a los programas de actuación integrada (PAI) que se desarrollen en los próximos 15 años en esta localidad. El PP se abstuvo.

"Hasta ahora la fórmula para financiar esos proyectos era solicitar créditos bancarios y esperar la concesión de exiguas ayudas o subvenciones de la administración autonómica y provincial que no evitaban hipotecar la capacidad económica del Ayuntamiento", se apunta desde el consistorio.

El socialista Guillermo García, alcalde de La Pobla de Vallbona, explicó ayer que el crecimiento de este municipio está siendo muy importante. De hecho, en el PGOU está prevista la puesta en marcha de un total de 20 programas de actuación integrada (PAI) y la construcción de unas 16.000 nuevas viviendas en un plazo de 15 años, según datos facilitados por el Consistorio. La Pobla, que ahora cuenta con una población de 18.000 habitantes, multiplicaría su censo y, por tanto, la necesidad de nuevas infraestructuras y servicios comunes. La Pobla de Vallbona está creciendo a un ritmo algo superior a los 1.000 habitantes por año.

El alcalde explicó que el ayuntamiento ha encargado un estudio a la Universidad Politécnica de Valencia para que valore y enumere las necesidades a largo plazo del municipio -el estudio está previsto que se acabe en junio- y una vez acabado se incorporará al PGOU (ya aprobado) y el coste de las nuevas infraestructuras y servicios se financiarán con cargo a los programas urbanísticos pendientes. Según el primer edil, esta posibilidad está recogida en la Ley Urbanística Valenciana (LUV) que entró en vigor el pasado 1 de febrero.

"Con la fórmula que ha diseñado el actual gobierno municipal proponemos que las futuras infraestructuras como pabellones deportivos, recintos socio-culturales, un auditorio, comunicaciones, otra piscina cubierta o una nueva Casa Consistorial se paguen a través de los planes urbanísticos", resumió García.