



economistas

Colegio de Valencia

# 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:**

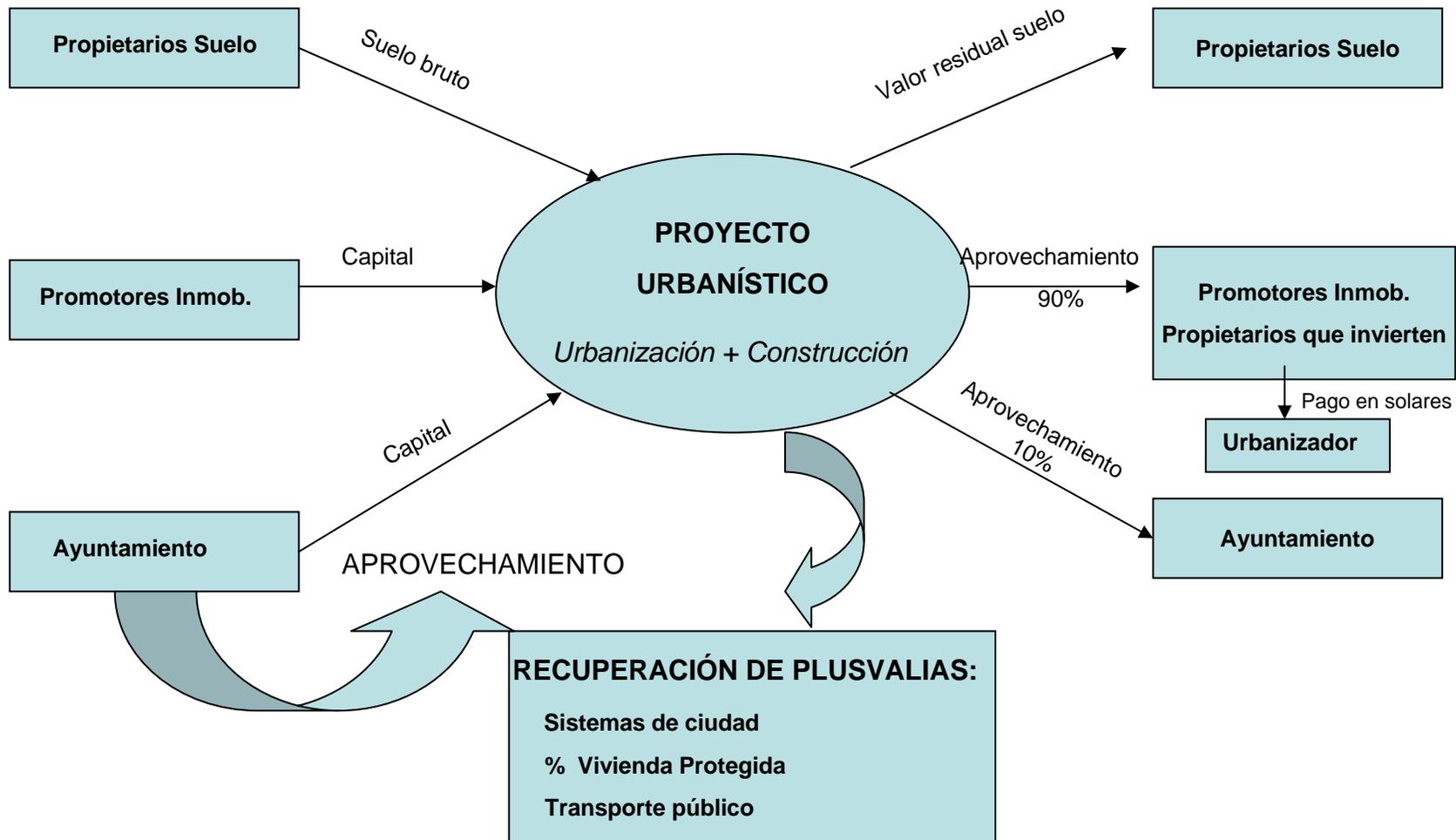
- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PARA UNA CIUDAD DE CALIDAD**
- VIVIENDA PROTEGIDA PARA DAR CUMPLIMIENTO AL MANDATO CONSTITUCIONAL DE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA**

# 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

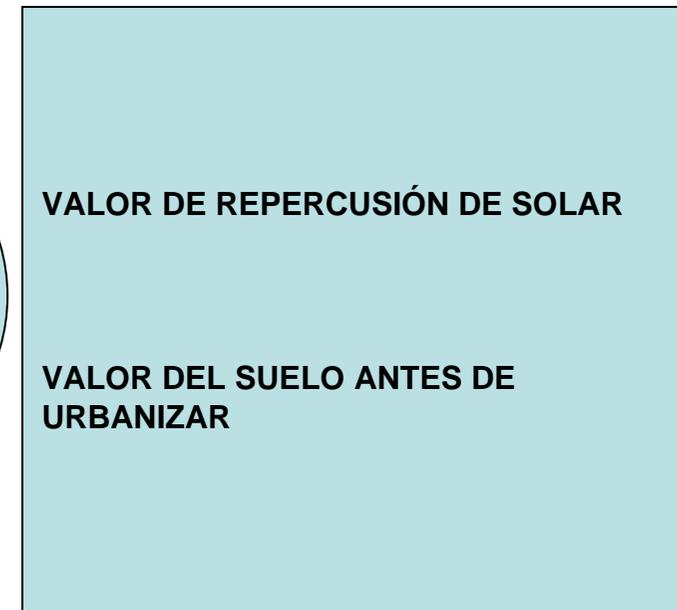
## ENTRADAS



## 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**

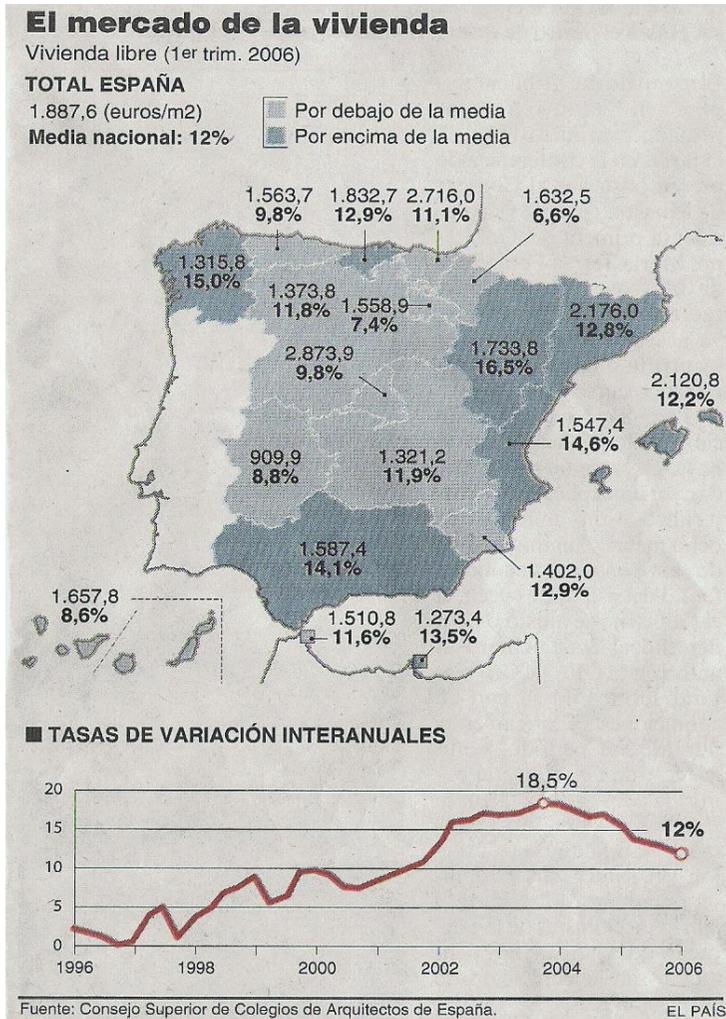
**No incluye:**

**Catarroja. “Nou Mil·leni” 157,2 Ha. y 1.448.506 m<sup>2</sup>construidos**

**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**

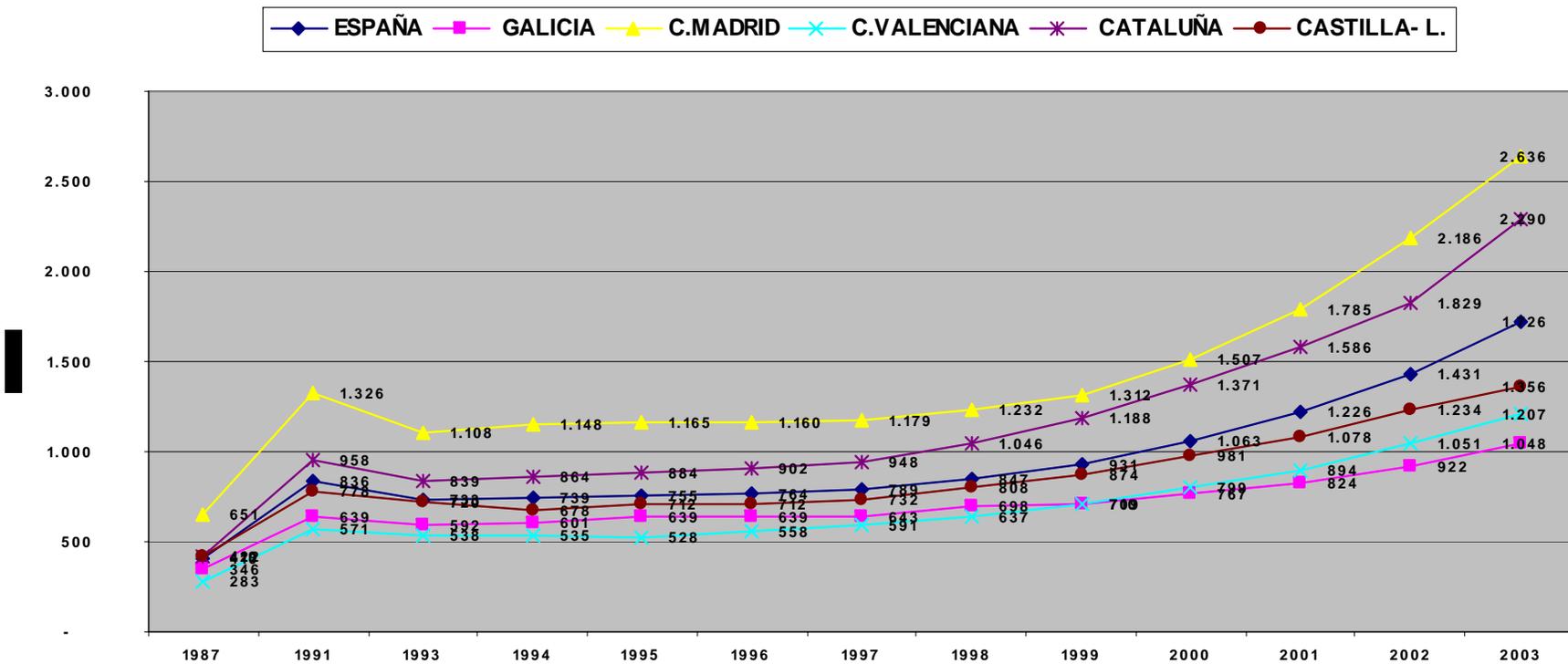
# PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS- FINAL 2003:

ESPAÑA: 1.726 €/m<sup>2</sup> c. ( 287.182 PTA)

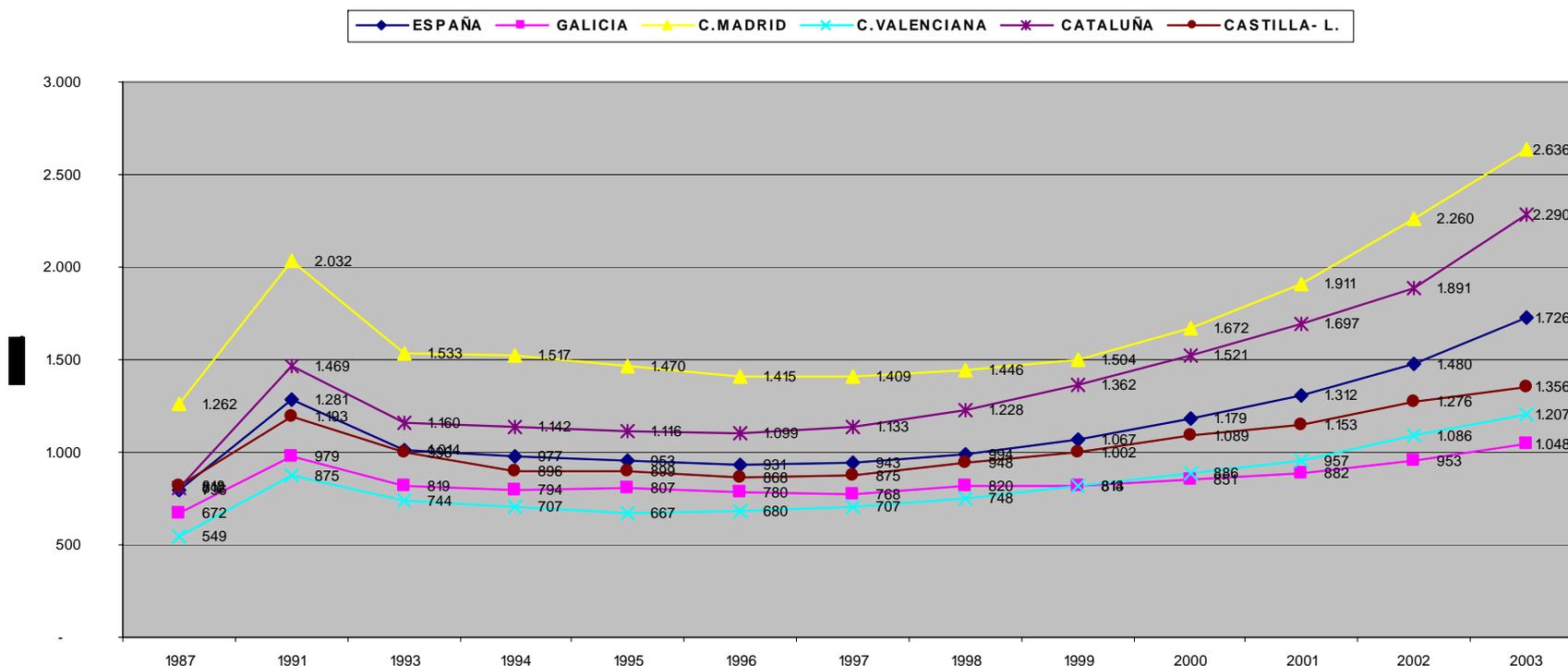
COMUNIDAD VALENCIANA: 1.207 €/ m<sup>2</sup> c. (200.800 PTA) – 70% DE LOS PRECIOS MEDIOS ESPAÑOLES – 2,2 VECES LOS PRECIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID – 1,8 VECES CATALUÑA

C. MADRID: 2.636 €/m<sup>2</sup> c. ( 438.593 PTA) (BAJA DE PRECIOS EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2003)

PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA 1987-2003 EN €/M<sup>2</sup> 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								
<b>Totales</b>	<b>183</b>		<b>3.577.669</b>	<b>58.806</b>	<b>275</b>										
						<b>Media</b>	<b>12.842</b>								

( \* ) 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 m2	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 %
<b>GRANS OPERACIONS - AREA METROPOLITANA DE BARCELONA</b>															
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%	
<b>TOTALS I VALORS MITJANS</b>	<b>546,3</b>	<b>0,75</b>	<b>4.123.657</b>	<b>34.020</b>	<b>257</b>	<b>344.695</b>	<b>118.037</b>	<b>149.378</b>	<b>61.309</b>	<b>44%</b>	<b>39%</b>	<b>14</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	
<b>ALTRES OPERACIONS DE REFERÈNCIA</b>															
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%	
<b>TOTALS I VALORS MITJANS</b>	<b>87,7</b>	<b>0,86</b>	<b>758.146</b>	<b>38.654</b>	<b>334</b>	<b>339.431</b>	<b>125.445</b>	<b>203.993</b>	<b>72.791</b>	<b>56%</b>	<b>28%</b>	<b>6</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	

#### 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**

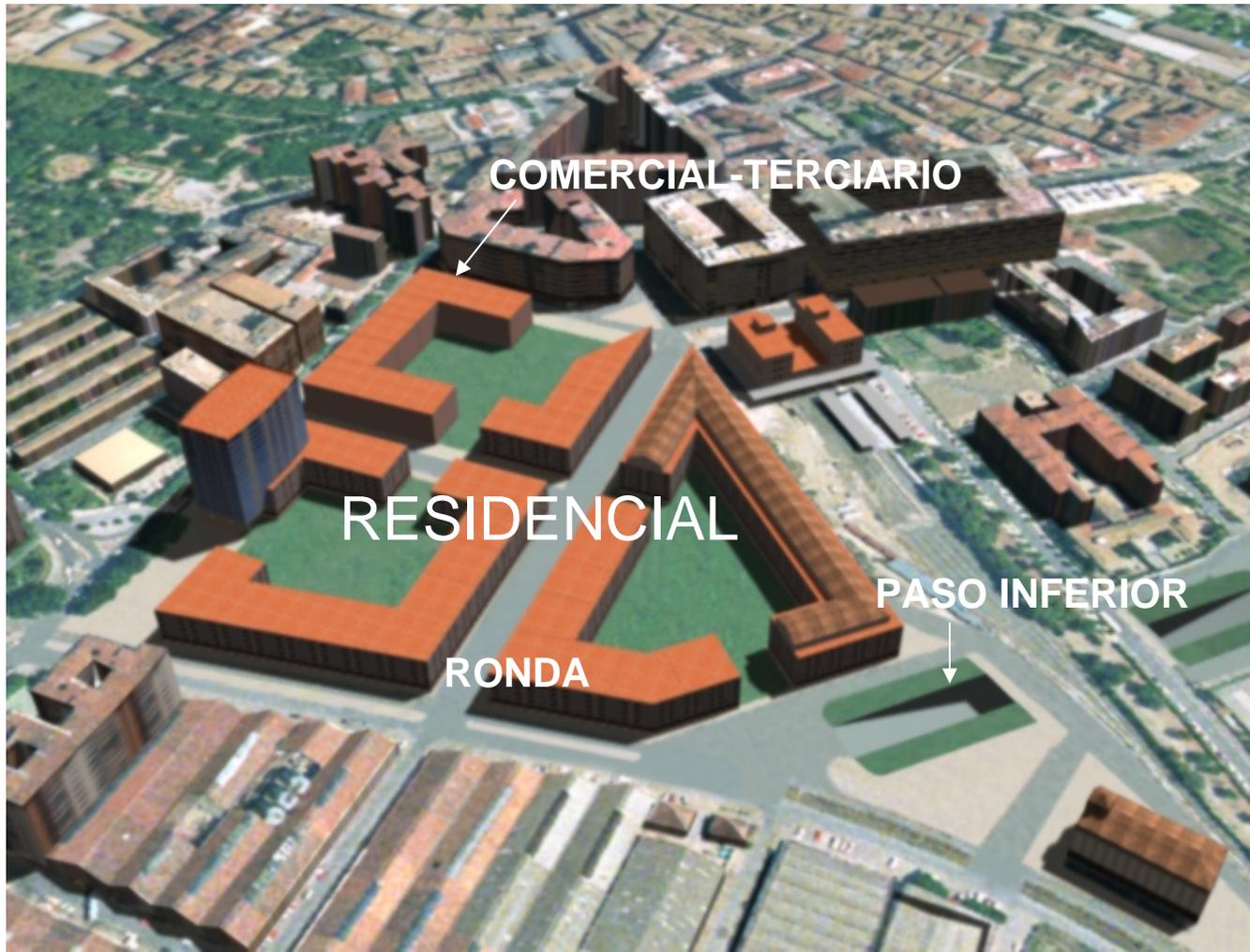
## 3.- VIGO: RENOVACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR TEIS-GUIXAR

**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 showing a densely populated urban area, likely Teis-Guixar, situated along a large body of water. The city features a mix of residential buildings, industrial structures, and infrastructure like roads and railways. A prominent feature is a large, light-colored industrial or port area extending into the water. The surrounding landscape includes green hills and fields.

**SITUACIÓN ACTUAL TEIS-GUIXAR**

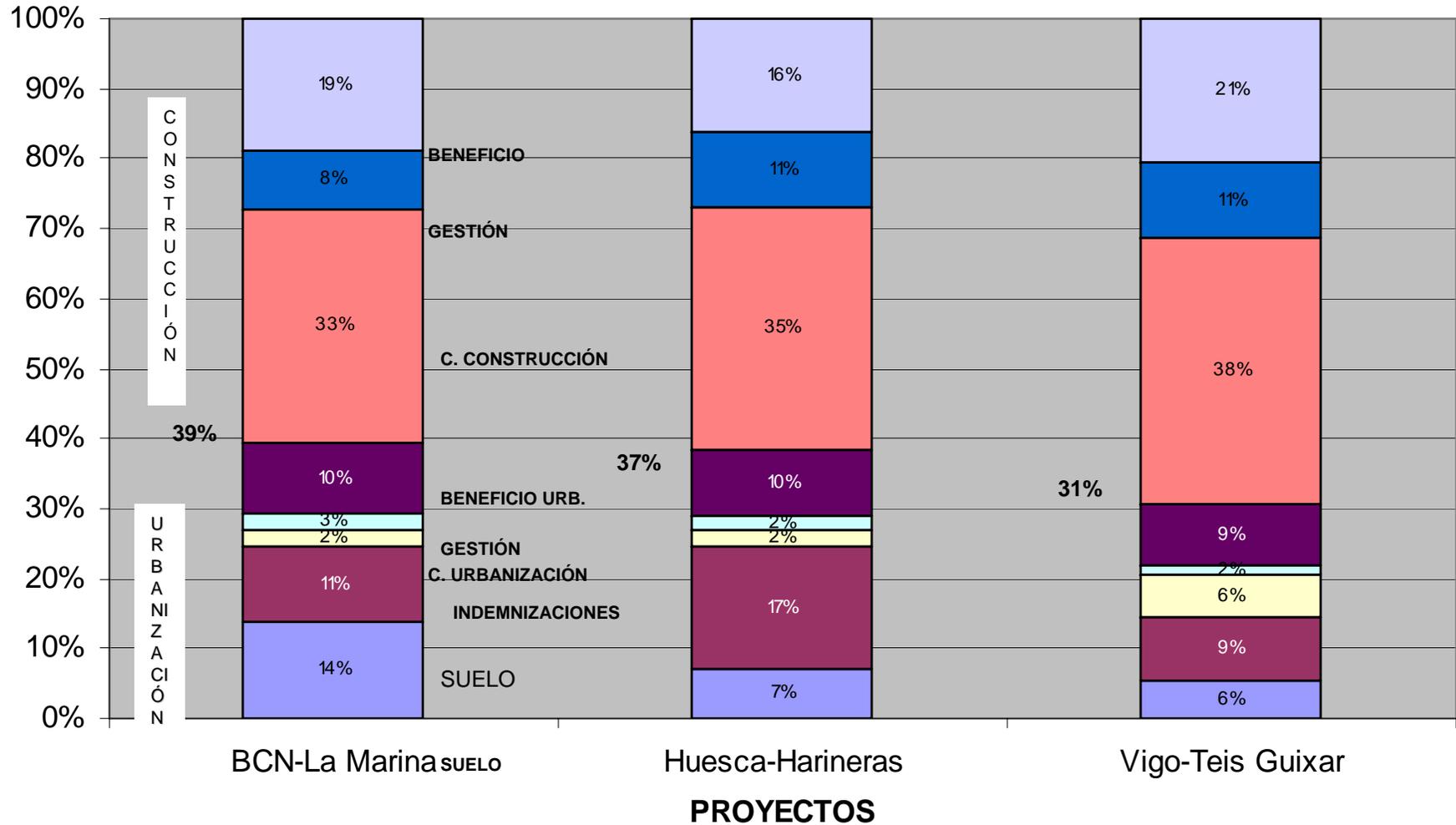




**INSERCIÓN EN LA CIUDAD**

# 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 CUANTITATIVAS= 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€/m<sup>2</sup>c ( 25.000 PTA /M<sup>2</sup> 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

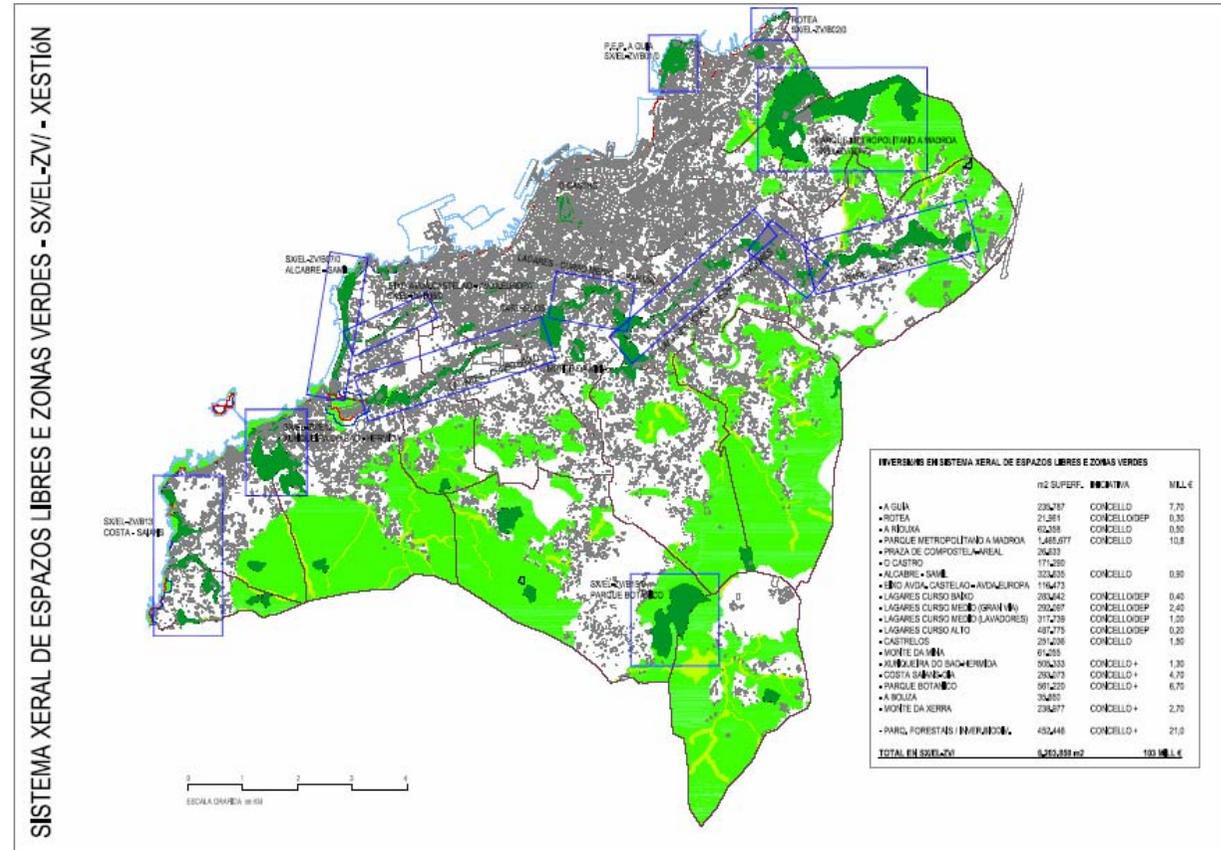
+ "Celta"

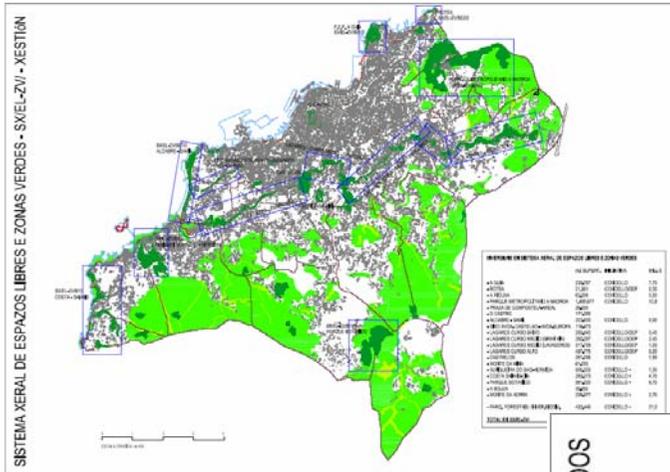
+ Astilleros

+ Puerto

+ Industria Conservera

+ "Marisco"





Paradigma de Protección:  
Compactación del “rural” con densidad

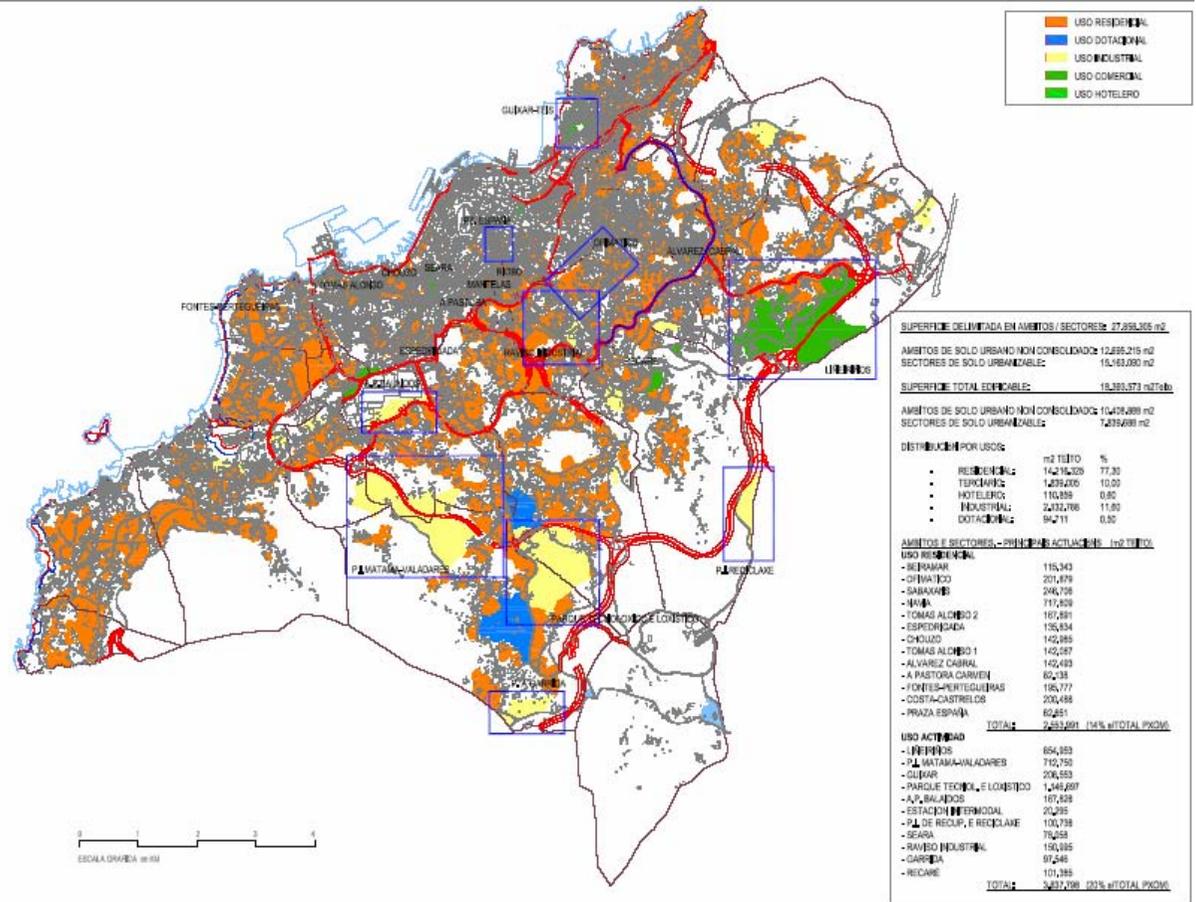
Paradigma de recentralización metropolitana  
de la residencia y el empleo

**Suelo protegido= 35%**

**Nueva ciudad = 25%**  
(0,67 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t)  
(+100.000 residentes  
+100.000 empleos)

**Ciudad actual = 40%**  
(0,43 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)  
(300.000 residentes  
140.000 empleos)

USOS CARACTERISTICOS NO PLAN XERAL NOS AMBITOS E SECTORES DELIMITADOS

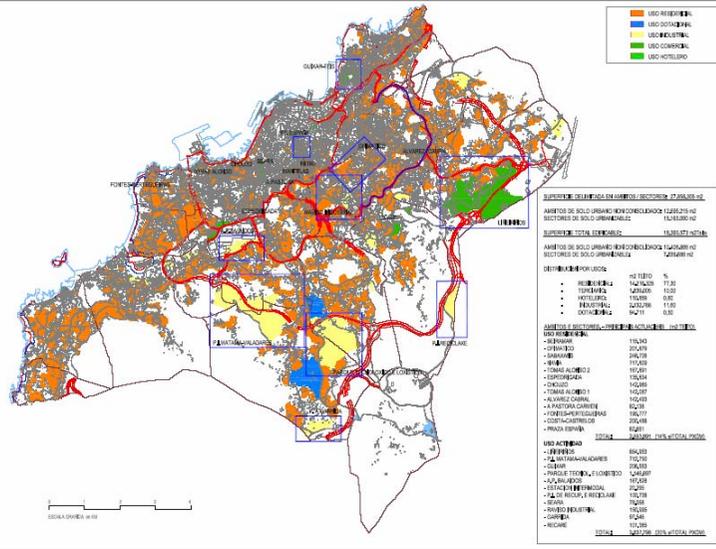




**El equipo  
económico  
2002- 2006**



USOS CARACTERÍSTICOS NO PLAN XERAL NOS ÁMBITOS E SECTORES DELIMITADOS



## Costes de urbanización local:

**135 €m<sup>2</sup> t = 22.500 PTA/m<sup>2</sup> t. (2003)**

Producto inmobiliario medio:

**1.382 € - 230.000 PTA/m<sup>2</sup> t (2003)**

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

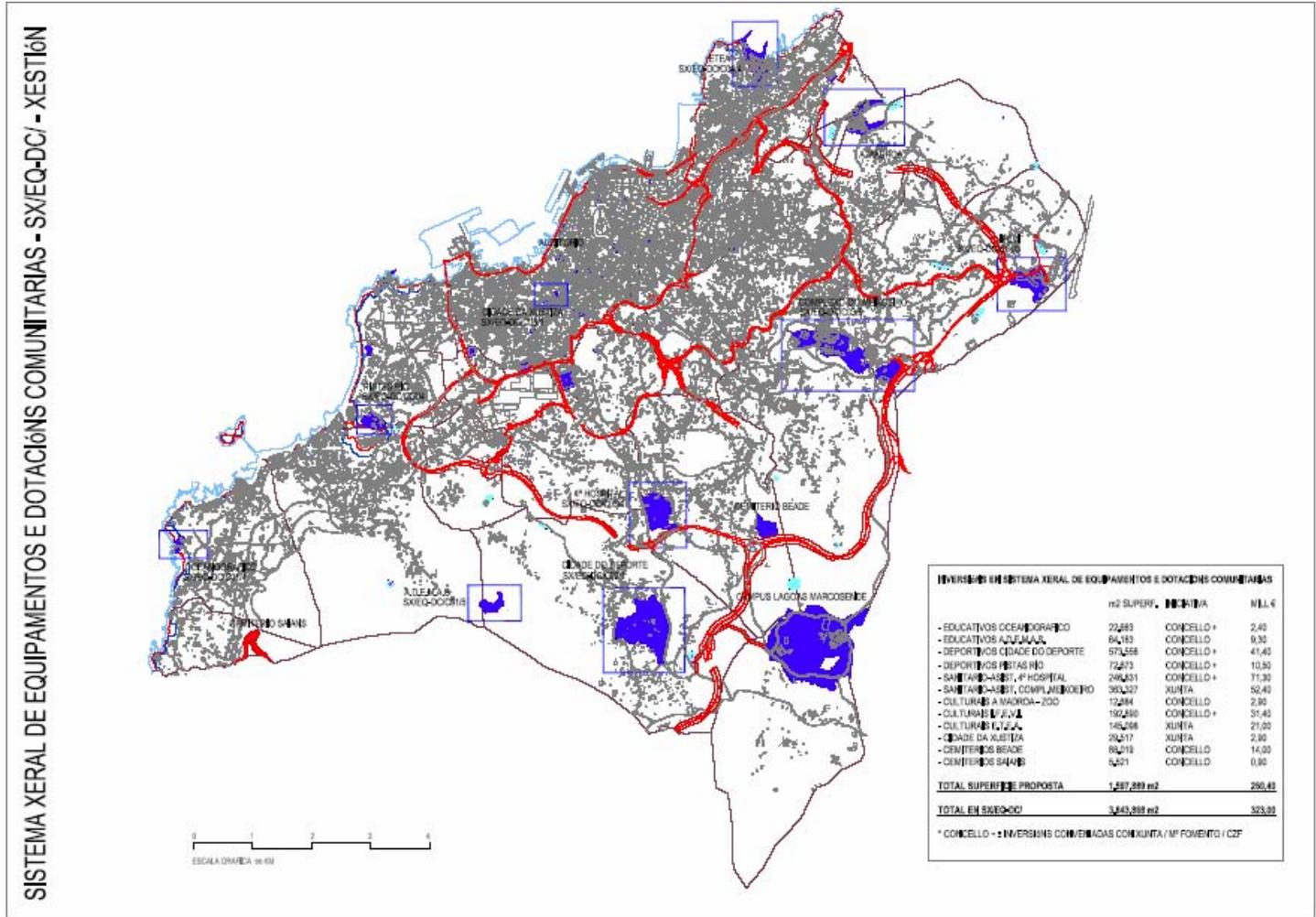
Solar = 451 € -75.000 PTA7m<sup>2</sup> t.

Costes de Urbanización=  
**30% de la repercusión media**

**VALOR RESIDUAL=**  
**62 €-10.000 PTA/m<sup>2</sup> suelo**  
**(pagadas al principio de las operaciones)**

**(Cada sector con “ficha económica”-450)**

	M€	MPTA		PTA por m <sup>2</sup> 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



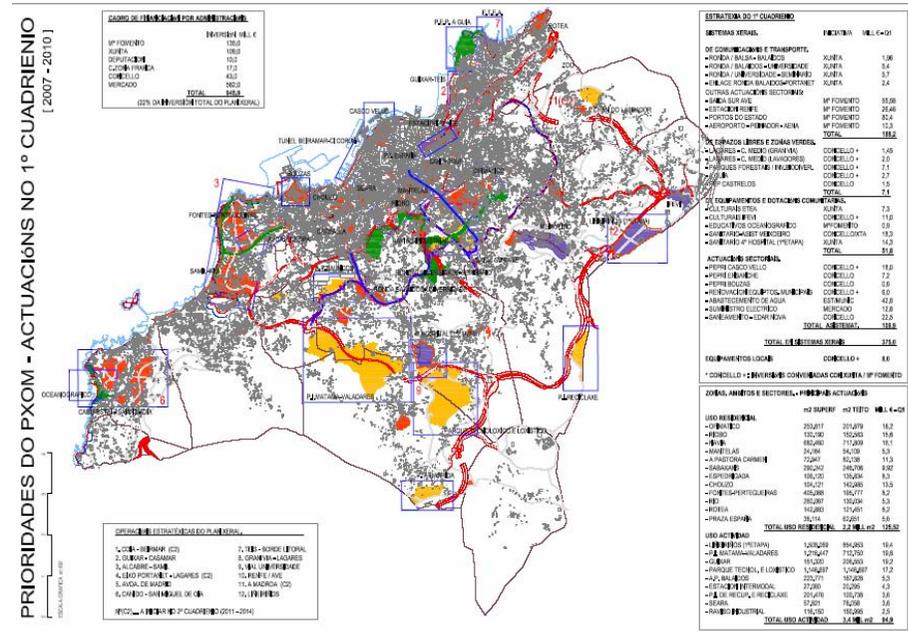
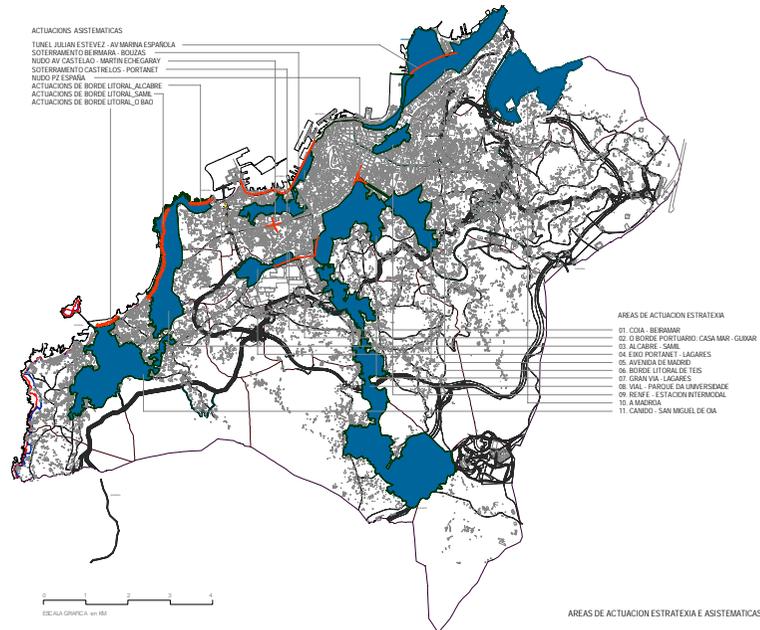
**CONVENIOS- Nuevas vías**  
**18% del suelo de nuevo desarrollo**  
**Cargas urbanísticas específicas + Calendario garantizado +**  
**Actuaciones Especiales de Vivienda protegida**

# 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”

# VIGO "NECESITA" ESTE PLAN Y ESTA ESTRATEGIA DE DESARROLLO



**PROGRAMA 4 AÑOS:  
23% DE LA INVERSIÓN TOTAL**



**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 /m<sup>2</sup> t)**

**(Faltan: unas 15.000 PTA/m<sup>2</sup> 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 Poble de Vallbona cobrará a los PAI las infraestructuras públicas

C. V. - Valencia  
EL PAÍS - 08-03-2006

El Ayuntamiento de la Poble 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 Poble 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 Poble, 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 Poble 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.