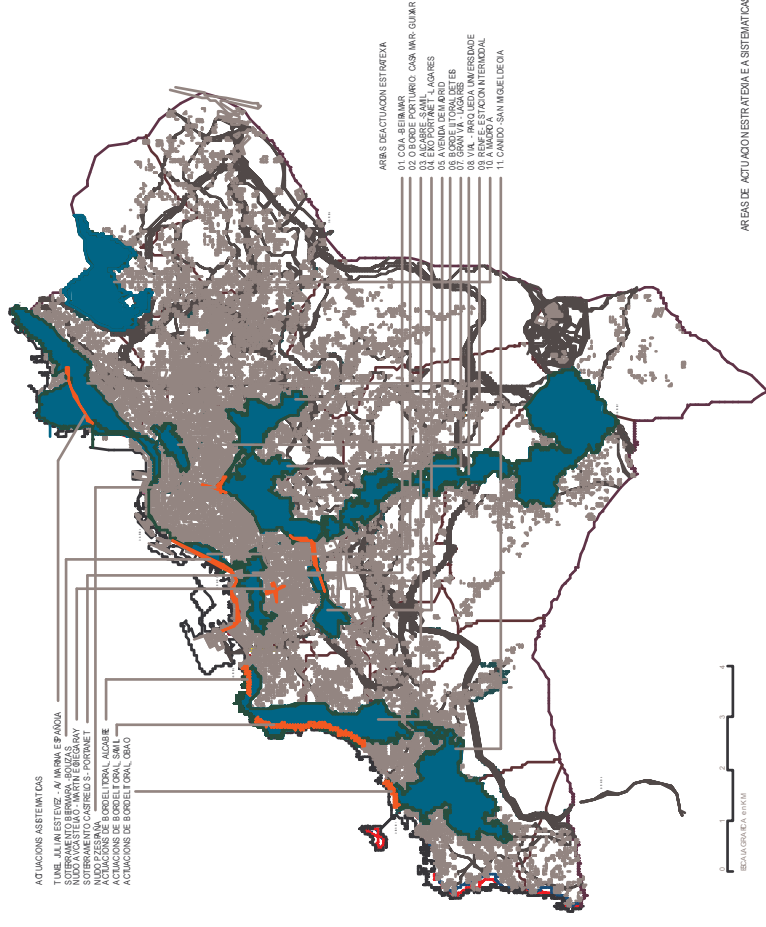


A.P.R.O.I.N.
VIGO - FEBRERO 2006



consultora galega s.l.
 Avenida de Correo 259 (26090) Pontevedra
 Ed. 1º A - 2º B (Esquina Isabel II)

EL PLAN GENERAL DE VIGO 2006. HACIA EL VIGO DE 400.000 HABITANTES.

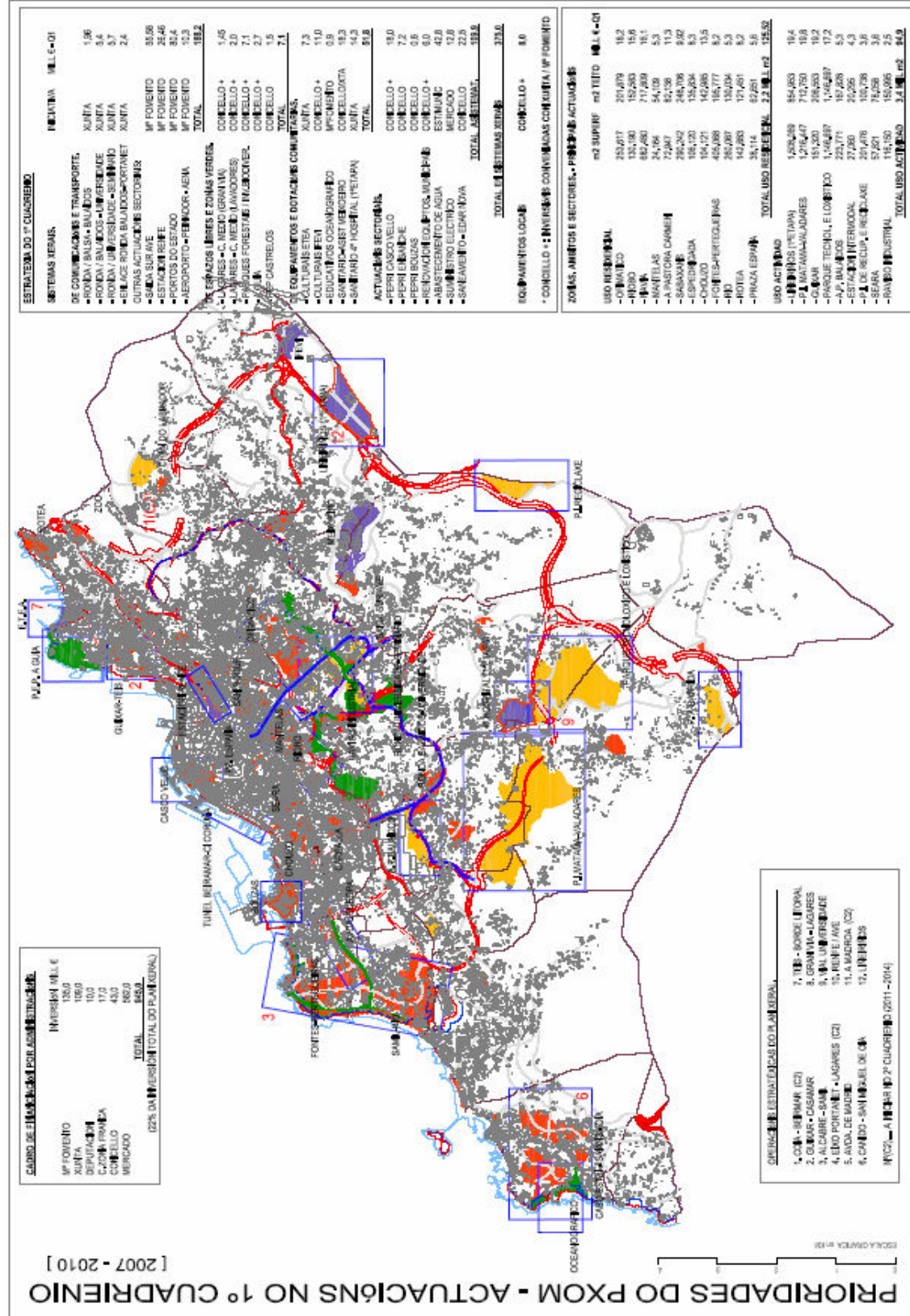
J. Clusa- S.Mur (Mur&Clusa Ass.)

JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

QUE LAS PROPUESTAS DEL PLAN SE DESARROLLEN EN LOS PLAZOS MÍNIMOS POSIBLES Y QUE SEA FINANCIABLE Y GESTIONABLE

- **(VIGO “NECESITA” ESTE PLAN)**
- **(VIGO “SE MERECE” ESTE PLAN)**
- **VIGO “PUEDE PAGAR” ESTE PLAN**

UNA ESTRATEGIA POSIBLE PARA EL DESARROLLO DEL PLAN – 2007-2010



**2007-2010: 23% DEL PLAN XERAL- 61 M€ CONCELLO- 145 M€ XUNTA
131 M€ Mº DE FOMENTO – 44 M€ EMPRESAS PÚBLICAS Y Z.ZONA FRANCA
629 M€ MERCADO INMOBILIARIO**

PROGRAMA Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN XERAL (M€ 2004)

OPERADORES	2007-2010	2011-2014	> 2014	TOTAL (ME)	% Q1 s/PX
CONCELLO	61	95	212	368	17%
DEPUTACIÓN	9	12	34	55	17%
XUNTA	145	177	174	496	29%
FOMENTO	131	122	133	387	34%
C. ZONA FRANCA	8	12	70	90	9%
EMPRESAS PÚBLICAS	44	66	103	214	21%
MERCADO	629	504	1.681	2.814	22%
TOTAL	1.029	989	2.406	4.423	23%
	23%	22%	54%	100%	54%

TOTAL / VALORES EN MPTA.	171.161	164.552	400.278	735.992
---------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

DESARROLLO TEMPORAL DEL PLAN XERAL (ME 2004)

	M€	%
2007-2010	1.029	23%
2011-2014	989	22%
> 2014	2.406	54%

TOTAL (M€ 2004)	4.423	100%
------------------------	--------------	-------------

[illegible]

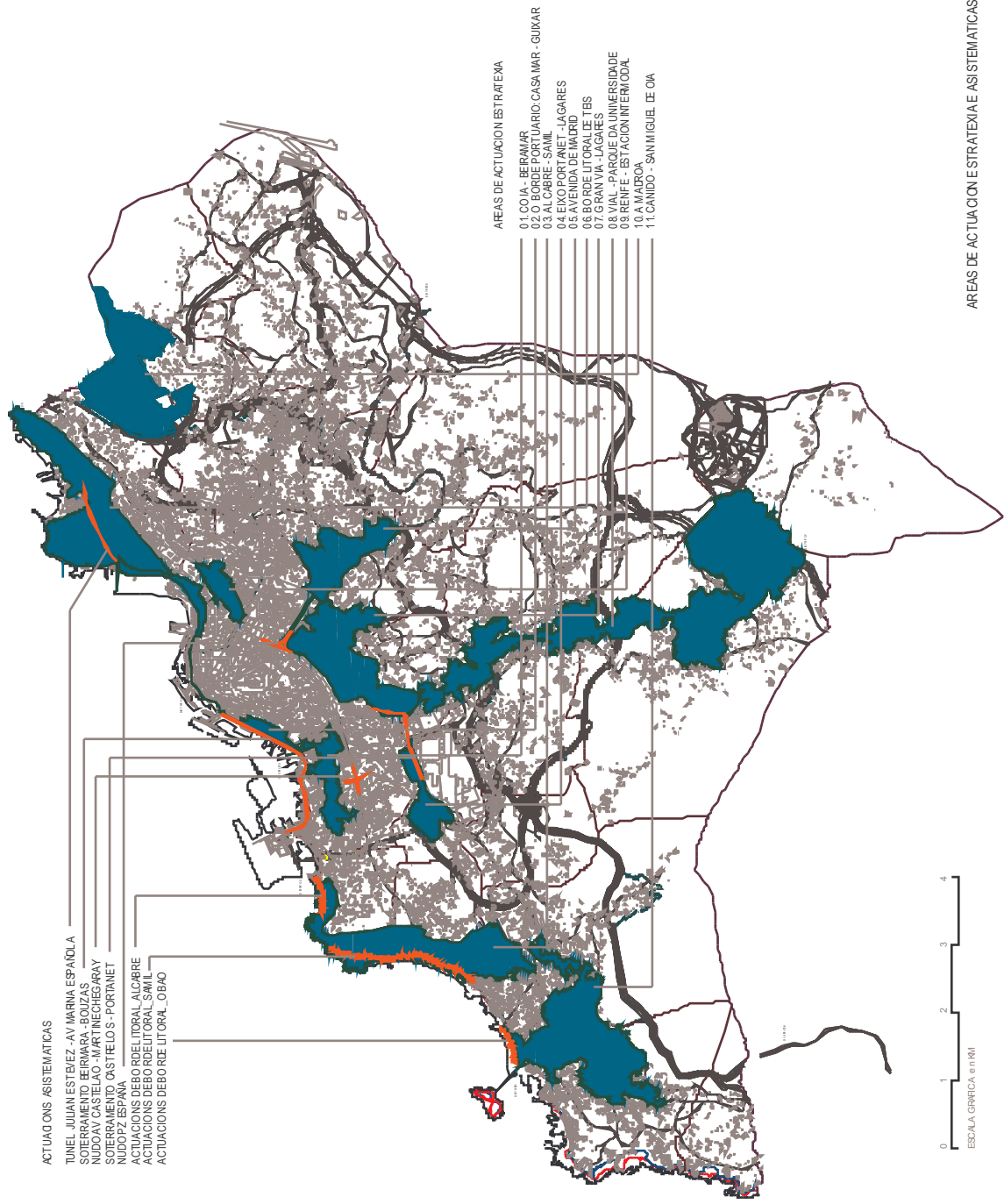
COMPROBOS RECIBIDOS NO PLAN REVAL		RE SUPLEN	
USO RESERVADO			
AC042	13,490	38,329	
AC043	2,775	3,590	
AC044	3,080	2,931	
AC045	77,395	83,444	
AC046	406,598	198,777	
AC047	188,329	77,480	
AC048	4,305	6,589	
AC049	3,743	142,478	
AC050	116,744	132,483	
AC051	16,336	16,336	
AC052	237,646	102,317	
AC053	76,873	39,437	
AC054	17,477	24,770	
AC055	21,596	11,881	
AC056	24,977	16,003	
AC057	295,741	118,296	
AC058	61,247	49,479	
AC059	38,930	62,881	
AC060	26,359	26,359	
AC061	1,434	3,894	
AC062	11,598	12,835	
AC063	11,579	97,333	
AC064	16,931	34,002	
AC065	16,931	1,197,497	
AC066	1,296,471	712,750	
AC067	1,961,697	1,961,697	
AC068	151,320	206,553	
AC069	74,836	101,385	
AC070	16,612	3,322	
AC071	3,412	14,933	
AC072	46,934	96,002	
AC073	2,556,448	2,285,542	
AC074	4,452,705	4,452,705	
AC075	1,481,687	1,481,687	
AC076	206,553	206,553	
AC077	101,385	101,385	
AC078	3,322	3,322	
AC079	14,933	14,933	
AC080	96,002	96,002	
AC081	2,285,542	2,285,542	
AC082	4,452,705	4,452,705	
AC083	1,481,687	1,481,687	
AC084	206,553	206,553	
AC085	101,385	101,385	
AC086	3,322	3,322	
AC087	14,933	14,933	
AC088	96,002	96,002	
AC089	2,285,542	2,285,542	
AC090	4,452,705	4,452,705	
AC091	1,481,687	1,481,687	
AC092	206,553	206,553	
AC093	101,385	101,385	
AC094	3,322	3,322	
AC095	14,933	14,933	
AC096	96,002	96,002	
AC097	2,285,542	2,285,542	
AC098	4,452,705	4,452,705	
AC099	1,481,687	1,481,687	
AC100	206,553	206,553	
AC101	101,385	101,385	
AC102	3,322	3,322	
AC103	14,933	14,933	
AC104	96,002	96,002	
AC105	2,285,542	2,285,542	
AC106	4,452,705	4,452,705	
AC107	1,481,687	1,481,687	
AC108	206,553	206,553	
AC109	101,385	101,385	
AC110	3,322	3,322	
AC111	14,933	14,933	
AC112	96,002	96,002	
AC113	2,285,542	2,285,542	
AC114	4,452,705	4,452,705	
AC115	1,481,687	1,481,687	
AC116	206,553	206,553	
AC117	101,385	101,385	
AC118	3,322	3,322	
AC119	14,933	14,933	
AC120	96,002	96,002	
AC121	2,285,542	2,285,542	
AC122	4,452,705	4,452,705	
AC123	1,481,687	1,481,687	
AC124	206,553	206,553	
AC125	101,385	101,385	

PERCENTUAL TAXA SUPERF. CONVÊNIO EM RELAÇÃO À TOTAL: 15,45%
 PERCENTUAL TAXA ESTABILIDADE EM RELAÇÃO À TOTAL: 18,34%
 (EM RELAÇÃO À TOTAL DE ANUÍTIOS E SETORES DO PLANO GERAL)

CONTEÚDO:

-  USO RESIDENCIAL
-  USO DOTACIONAL e TERMOUSO
-  USO INDUSTRIAL

ESCALA GRÁFICA em cm



AREAS DE ACTUACION ESTRATEGICA E ASISTEMATICAS

DIMENSIONES RELEVANTES DEL PX DE VIGO

- 19 mm²t
 - 0,65-0,70 m²t/m²s (53% por debajo de la edif.permitida)
 - 138.000 nuevas viviendas, 30.000 protegidas
 - 114.000 puestos de trabajo localizados
 - 60% de espacios públicos en nuevos desarrollos
-
- **FACTURA DE LA “CIUDAD PÚBLICA”:**
 - 4.300 M€ (715.000 MPTA)

EL 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 “PUEDE PAGAR ESTE PLAN”

ESTRATEGIA Y ESTUDIO ECONÓMICO

- **LA “CONTABILIDAD” DEL PLAN**
- **LA “AUDITORIA ECONOMICA” DEL PLAN**
- **LA ESTRATEGIA Y LAS PRIORIDADES 2007- 2010**

PROYECTOS URBANOS

**TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA:
GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”=
= DESARROLLO DE UN PLAN GENERAL**

- **QUÉ ????**
- **POR QUÉ ????**
- **CUÁNTO ????**
- **QUIÉN - CÓMO???**
- **CUÁNDO ????**

ESTRATEGIA Y ESTUDIO ECONÓMICO

- “CONTABILIDAD” DEL PLAN:

- QUÉ
- CUANTO
- QUIÉN
- COMO
- CUANDO

- “AUDITORIA ECONÓMICA” DEL PLAN:

- VIABLE
- POSIBLE
- REALIZABLE
- GESTIONABLE

- **ESTRATEGIA Y PRIORIDADES 2007- 2010:**

- MERCADO INMOBILIARIO SUFICIENTE, FLEXIBLE Y DIVERSIFICADO
- INVERSIONES PÚBLICAS CONCERTADAS CON LA XUNTA, EL ESTADO Y EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
- GESTIÓN URBANÍSTICA Y ECONÓMICA DEL CONCELLO

CIUDAD- PROYECTOS: “SISTEMAS” Y/O “ZONAS” PX VIGO= 55% “SISTEMAS PÚBLICOS”

- “ZONAS”= CIUDAD “PRIVADA”:
- “USOS PRIVADOS” CON MERCADO INMOBILIARIO
- “ SISTEMAS”= CIUDAD “PÚBLICA”:
 - “USOS PÚBLICOS”- SUELO, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

EXCEPCIONES: “SISTEMAS” CON APROVECHAMIENTOS INMOBILIARIOS (GOLFS, PARQUES TEMÁTICOS...) Y “ZONAS” DE INICIATIVA PÚBLICA (CON O SIN SUBVENCIÓN)

VIABILIDAD ECONOMICA

ENTRADAS

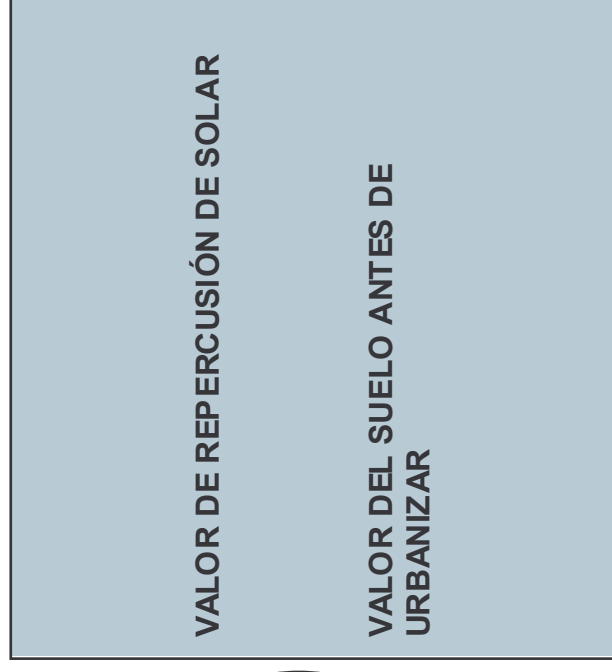


Condiciones



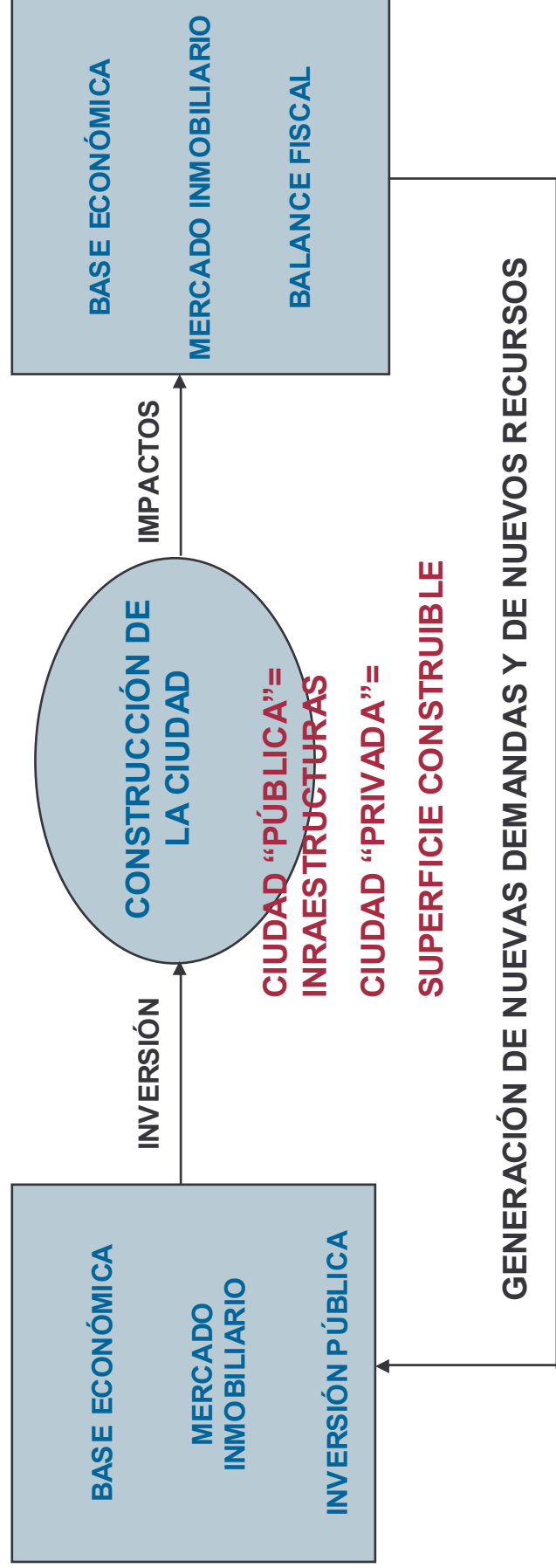
= RENTA REAL DE
RESIDENTES Y ACTIVIDADES

RESULTADOS



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

UN PLAN DESDE Y PARA LOS “MOTORES” ECONÓMICOS DE LA CIUDAD



MOTOR 1

LA BASE ECONÓMICA

**NECESITA DE LA INMIGRACIÓN QUE
AUMENTARÁ LA DEMANDA DE
VIVIENDA**

As determinacións do Plan Xeral, no que se refire ás necesidades e demandas de solo, están axustadas aos estudos cortados no mesmo, sobre expectativas de crecemento productivo, así como a imperiosa necesidade de resolver moitos e moi graves problemas urbanísticos que xa hoxe ten Vigo.

O Plan Xeral xustificou con predición, tanto na Memoria, como no Documento de Estratexia de Actuación e Análise Económico, cales son as razóns dun crecemento esperado e a proporcionalidade das súas determinacións aos procesos e períodos temporais que o Plan contempla.

En todo caso, convén lembrar que a demanda de solo residencial está hoxe en día moito máis relacionada coa capacidade de creación de emprego dunha área que do crecemento vexetativo da poboación. E, na súa historia recente e non tan recente Vigo é boa proba do que se ven de afirmar. Por iso, na pesada máxima información sobre as posibilidades de emprego - e seguindo o criterio metodolóxico anunciado no documento da Memoria Informativa e de Diagnose -, **o equipo redactor seguiu investigando sobre as e as posibilidades de creación de emprego en Vigo e a súa área funcional, ata determinar que, mesmo cunha prognose conservadora é previsible creación de 23.000 novos empregos no período 2001-2010 e 40.000 novos empregos no período 2001-2015, así como a creación de 30.000 novos empregos na área n o funcional para esa mesma data de 2015.**

A proba de que a prognose era conservadora a proporciona a mesma realidade do acontecido no período 2002-2004 (isto é, nos tres últimos anos), no que se crearon, aproximadamente 14.000 novos empregos en Vigo, que supoñen a creación do 61% do total previsto para 2010 no 40% do período considerado. De seguir co mesmo ritmo, en 2010 non teríamos 23.000 senón 35.000 novos empregos.

Este emprego, que nos anos últimos aínda se ten alimentado da bolsa do paro (>22 % no inicio do período analizado), terá que provir, basicamente de fora de Vigo. Analisada a estrutura da poboación vigoesa actual e os riscos da poboación inmigrante posible, chegouse á conclusión, demostrada, como e que para, aproximadamente o ano 2022 (isto é, a 20 anos da data do estudo comentado) Vigo tería unha poboación moi próxima aos 400.000 habitantes.

Igoalmente, de acordo cas características estruturais desa nova poboación vigoesa, farían falta con absoluta necesidade, un mínimo de 65.000 novas vivendas para ese ano.

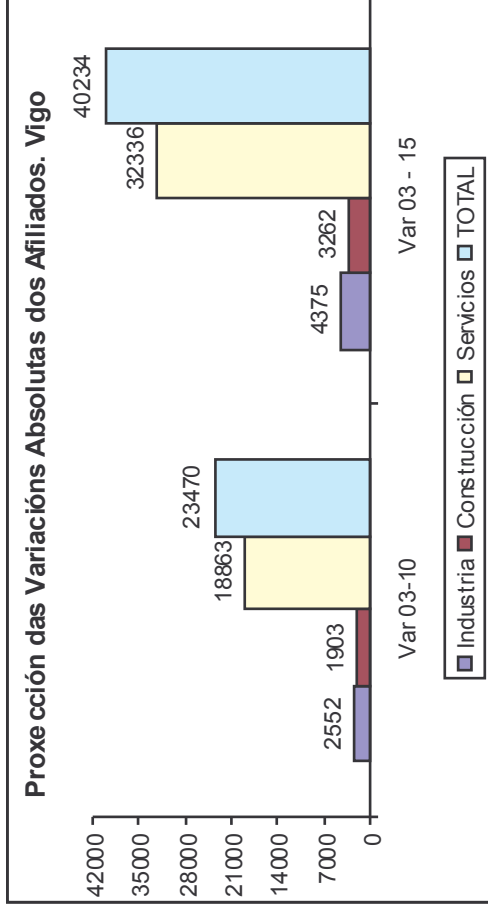
A esa demanda mínima hai que engadirlle a producida polo mercado para a segunda residencia, que en España (de xeito semellante ao que ocorre nos países do sur europeo -Portugal, Francia, Italia, Grecia..) sitúase arredor do 20%, e que supoñían outras 15.000/20.000 vivendas. Por conseguinte, a demanda prevista situaríase nunhas 85.000 novas vivendas deica o período 2025-2030 (vinte-vinte e poucos anos).

A capacidade máxima (nunca acadable por completo) sitúase nas 138.000 novas vivendas. A relación entre 138.000 e 85.000 é de 1'6/1; que é unha relación aquela en calquera plan ben prantexado, pois da unha porcentaxe de roxamento do 38%. Pero as contas aínda non son exactamente esas, porque nas 138.000 vivendas de capacidade máxima inclúense as necesarias para a reposición das aproximadamente, 15.000 vivendas existentes que o propio desenvolvemento do Plan irá facendo desaparecer por resultar incompatibles coa ordenación proxectada. Por conseguinte o capacidade máxima do Plan posibilitaría un incremento máximo de 123.000 vivendas e, polo tanto o índice de roxamento sitúase en tan só un 27%.

Evidentemente, a resposta do plan á demanda de uso residencial non só non é desmesurada, senón que é **absolutamente razoable.**

**DIMENSIONADO
AMPLIO:**

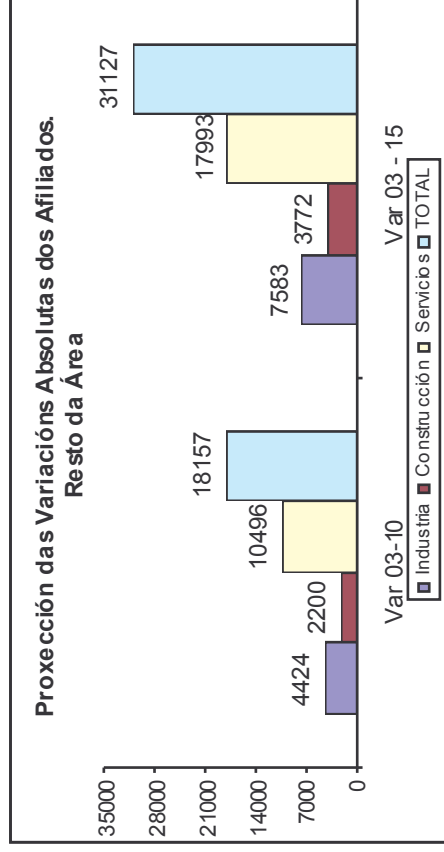
**RAZONADO Y
RAZONABLE**



VIGO 1993-2002:

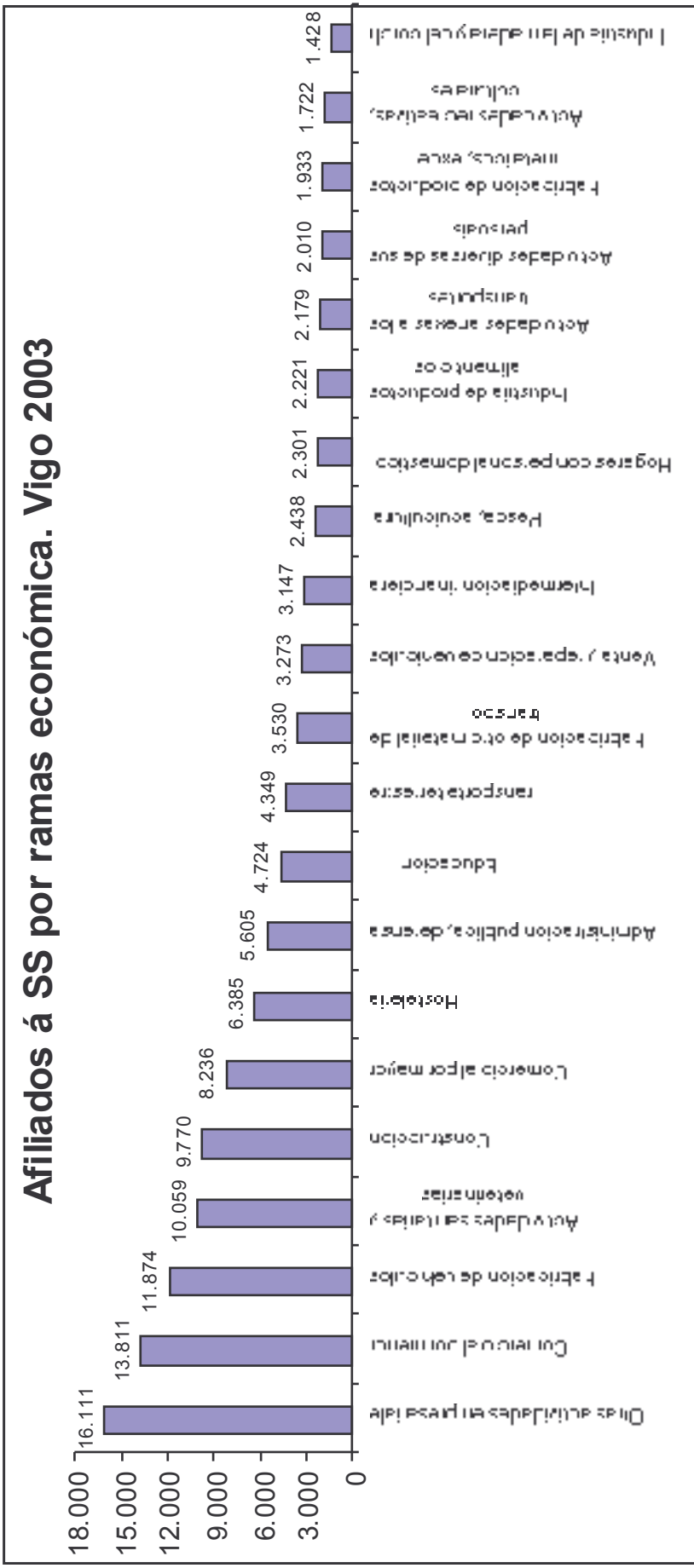
+40.234 EMPLEOS

= VIGO 2003-2015:



**RESTO DE ÁREA:
+31.127 EMPLEOS**

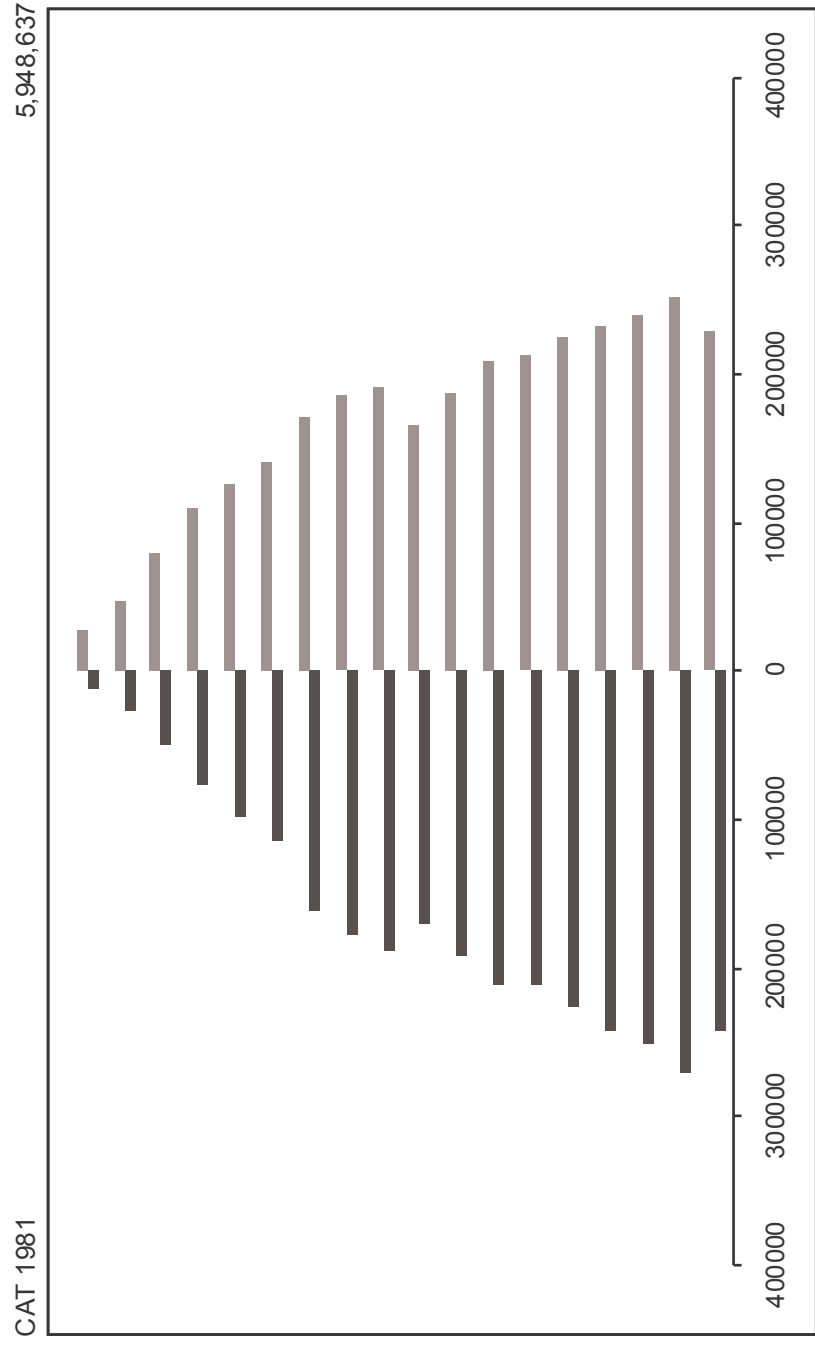
La dinámica del empleo de Vigo en el decenio precedente, con un 2,67% anual en el municipio y del 3,44 en el conjunto del Área Metropolitana, es una de las más altas de España en esta etapa reciente de máximo crecimiento del empleo y de la actividad inmobiliaria.

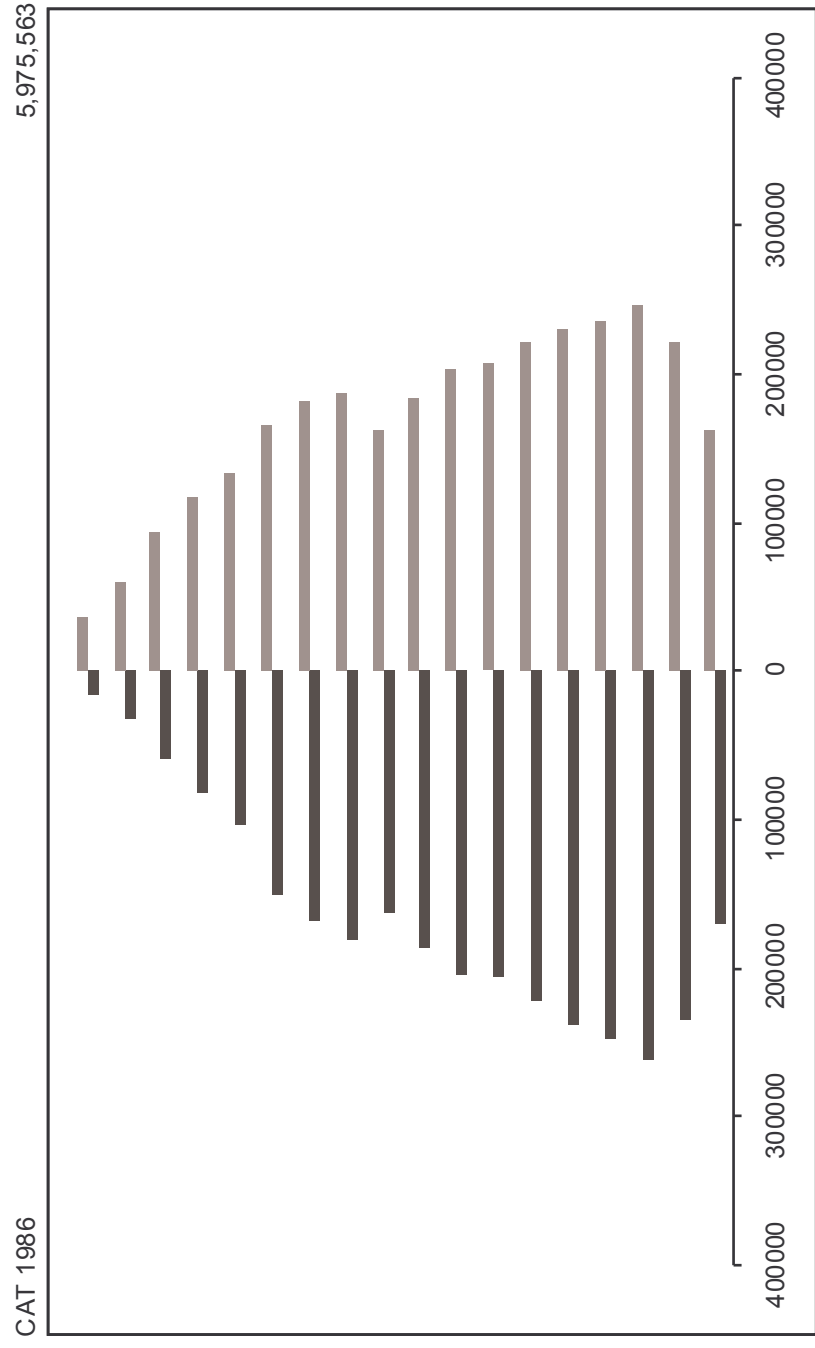


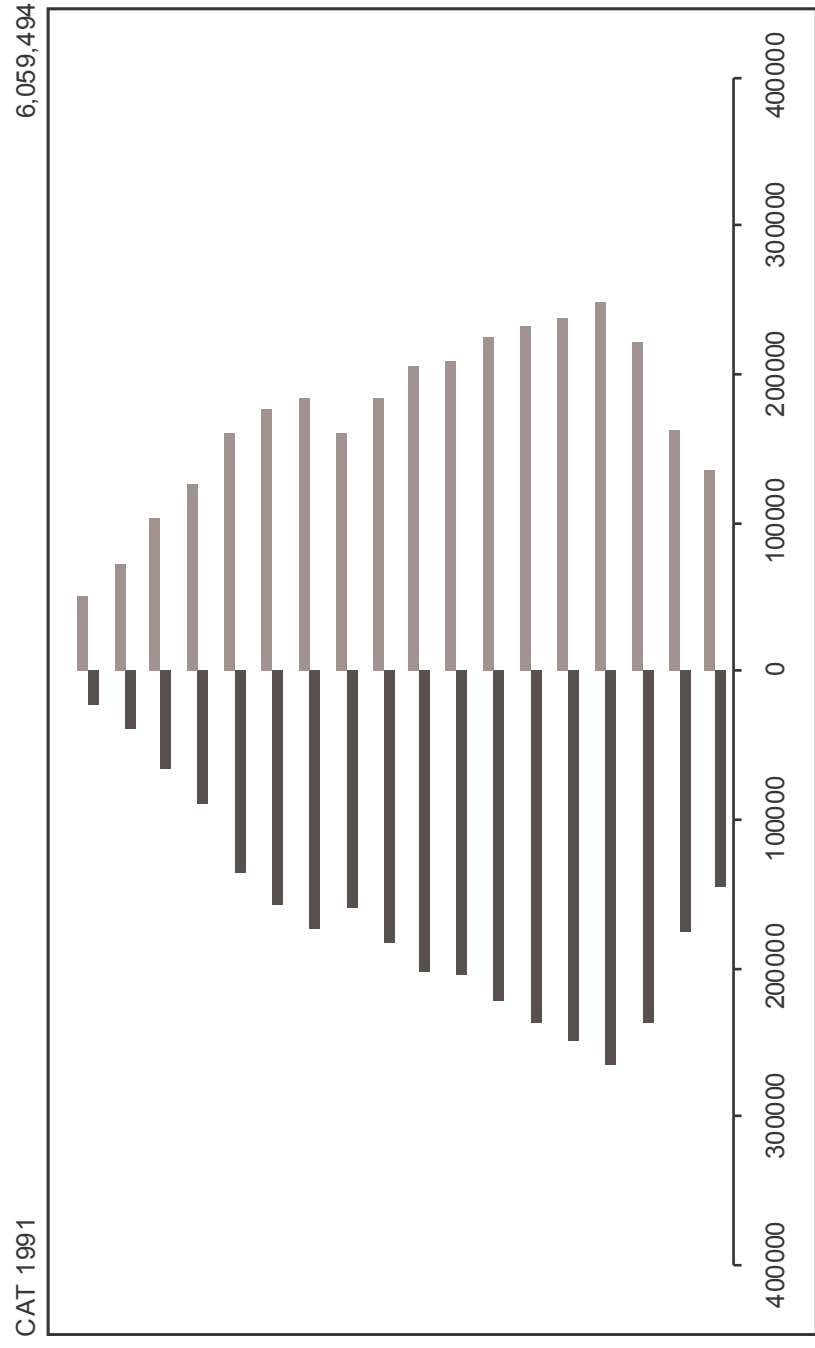
BASE ECONÓMICA DIVERSIFICADA: “ACTIVIDADES DIVERSAS”, PRIMER SECTOR

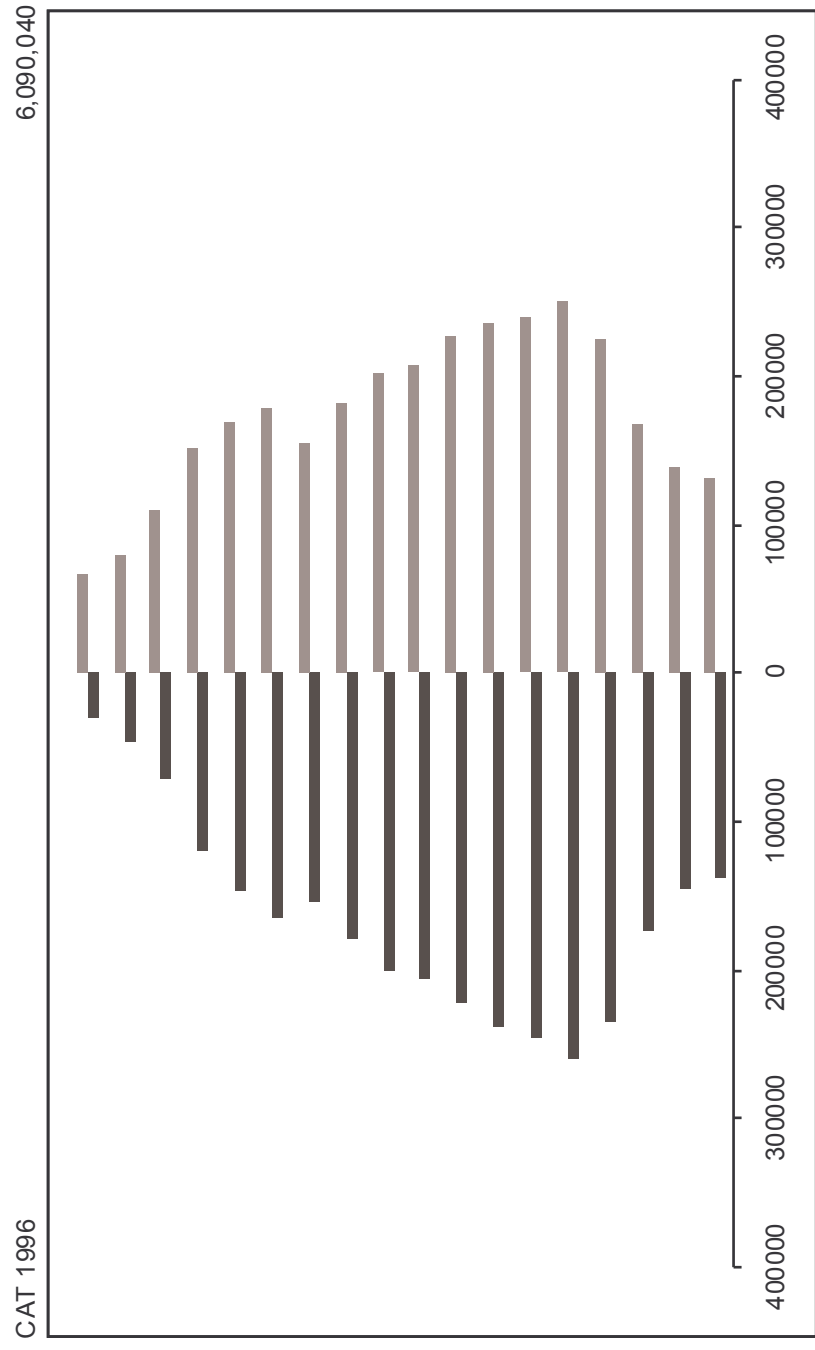
EL “MOTOR” DE LA INDÚSTRIA DEL AUTOMÓVIL: 12.000 EMPLEOS, TERCER SECTOR
IMPORTANCIA DE LOS “CLUSTERS” DE LA INDUSTRIA CONSERVERA, DE ASTILLEROS
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

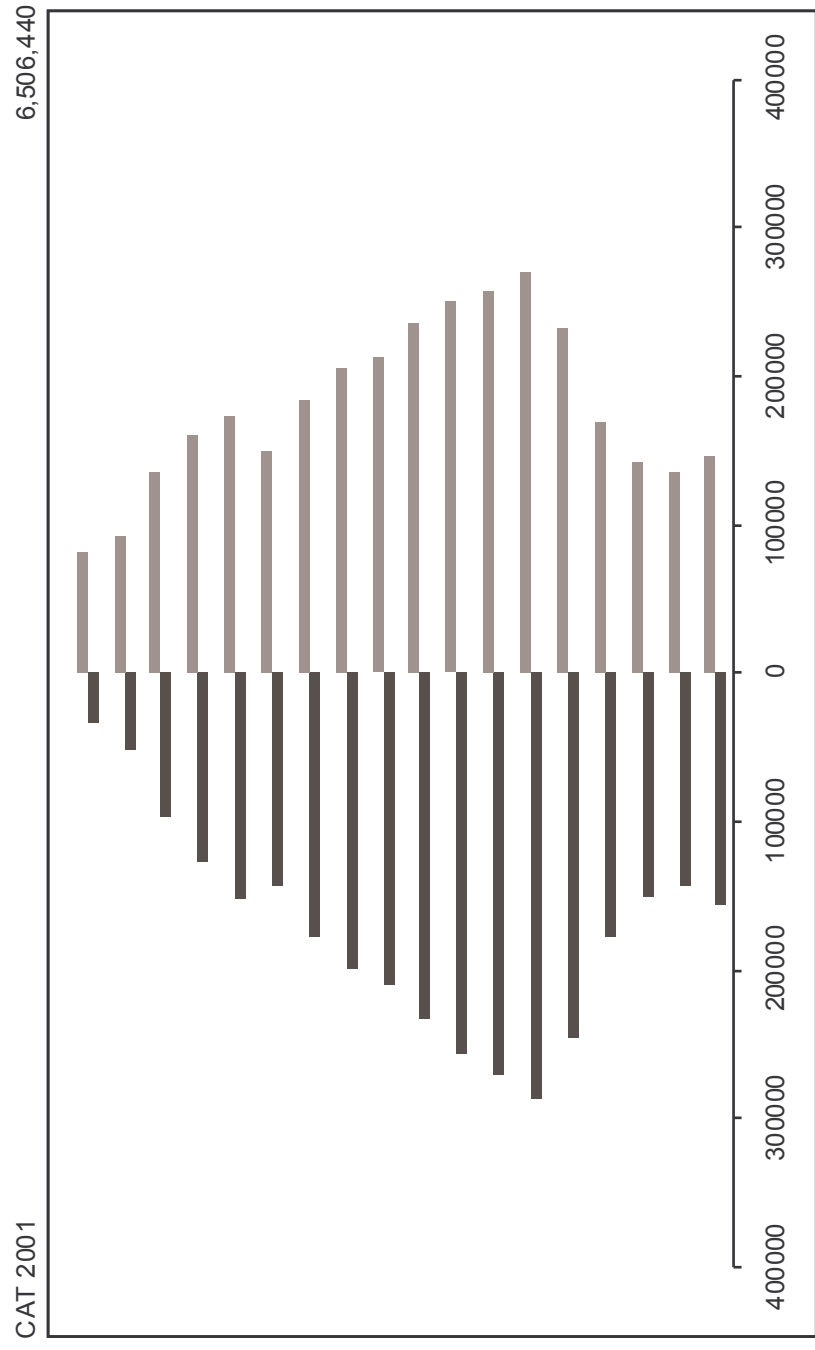
EL CRECIMIENTO DE LA BASE ECONÓMICA Y DE LA RENTA EN EL FUTURO DEPENDEN DE LA INMIGRACIÓN

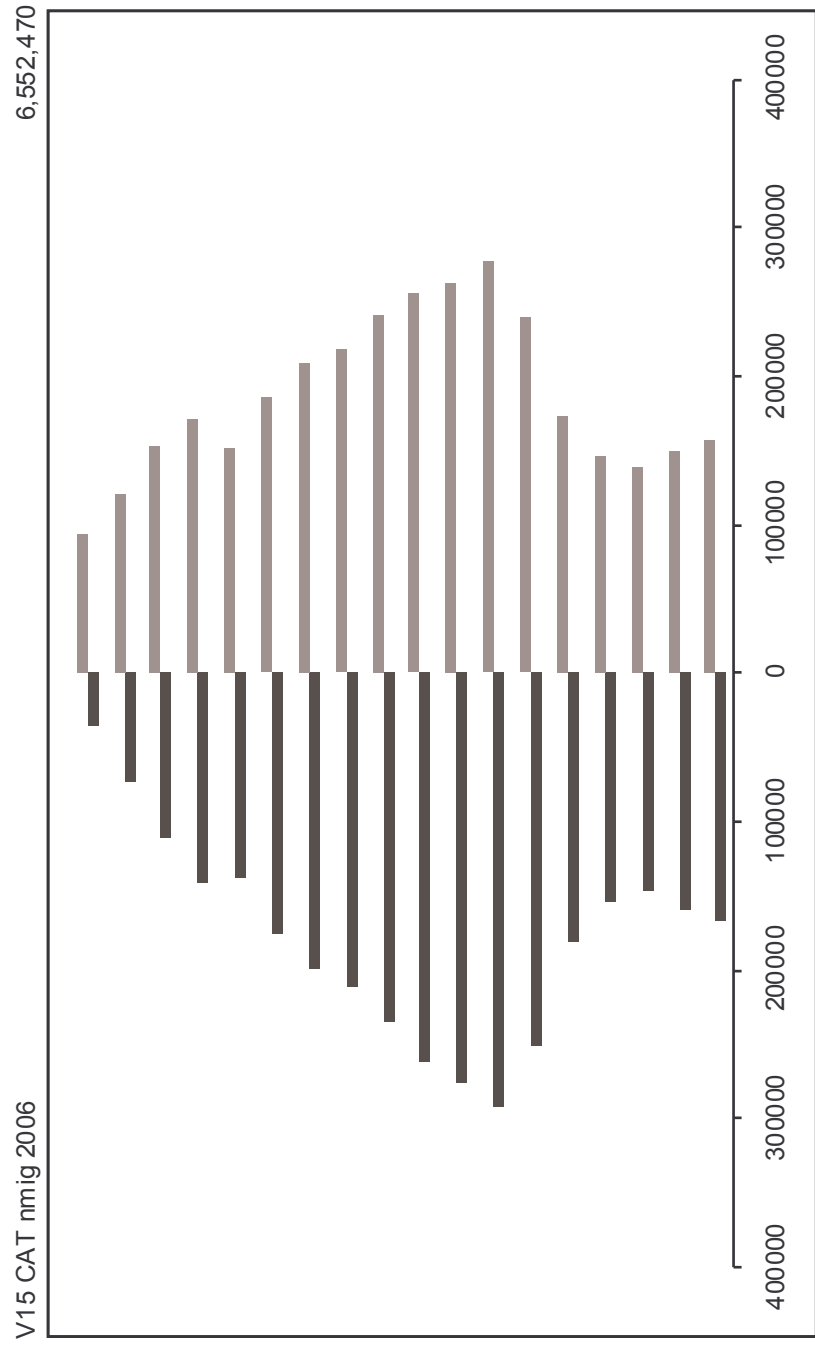


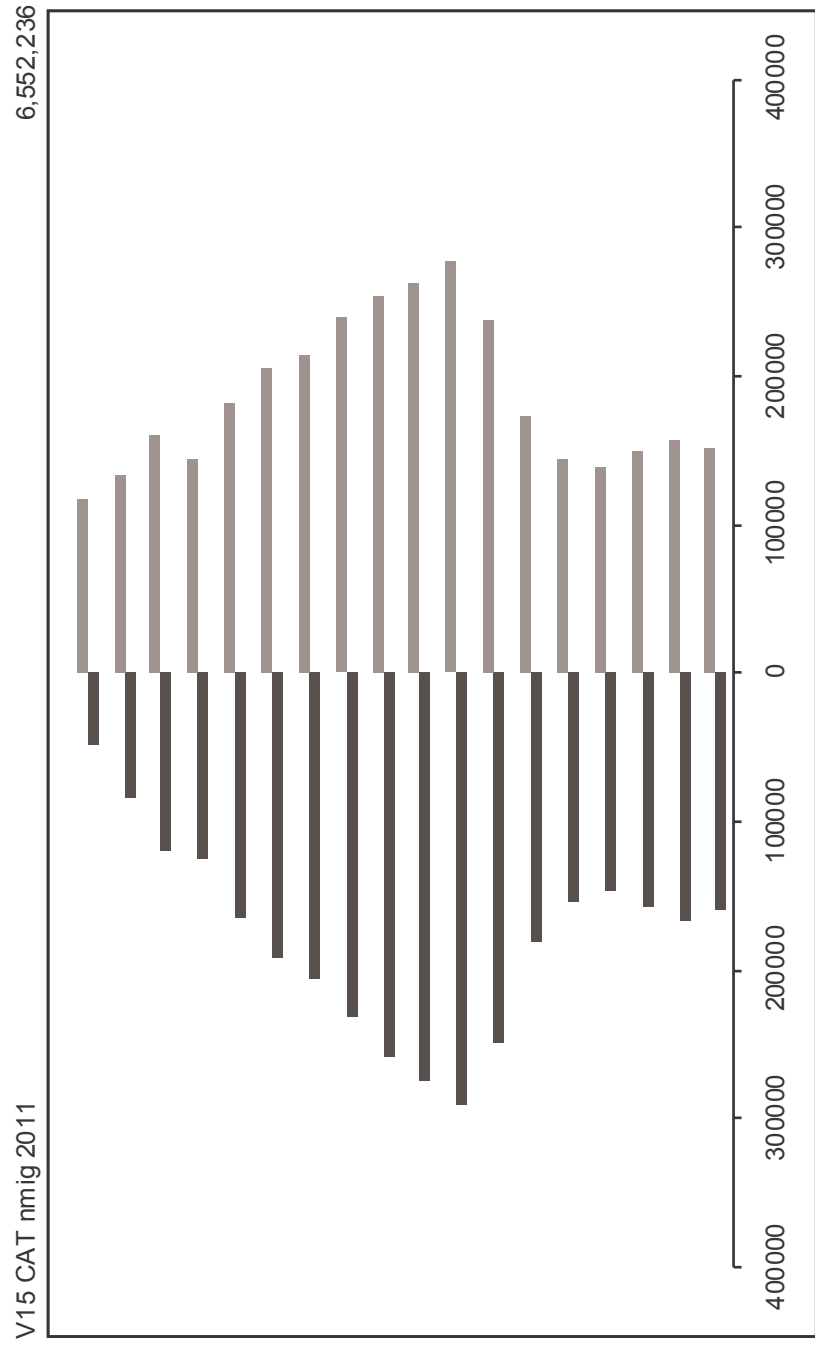


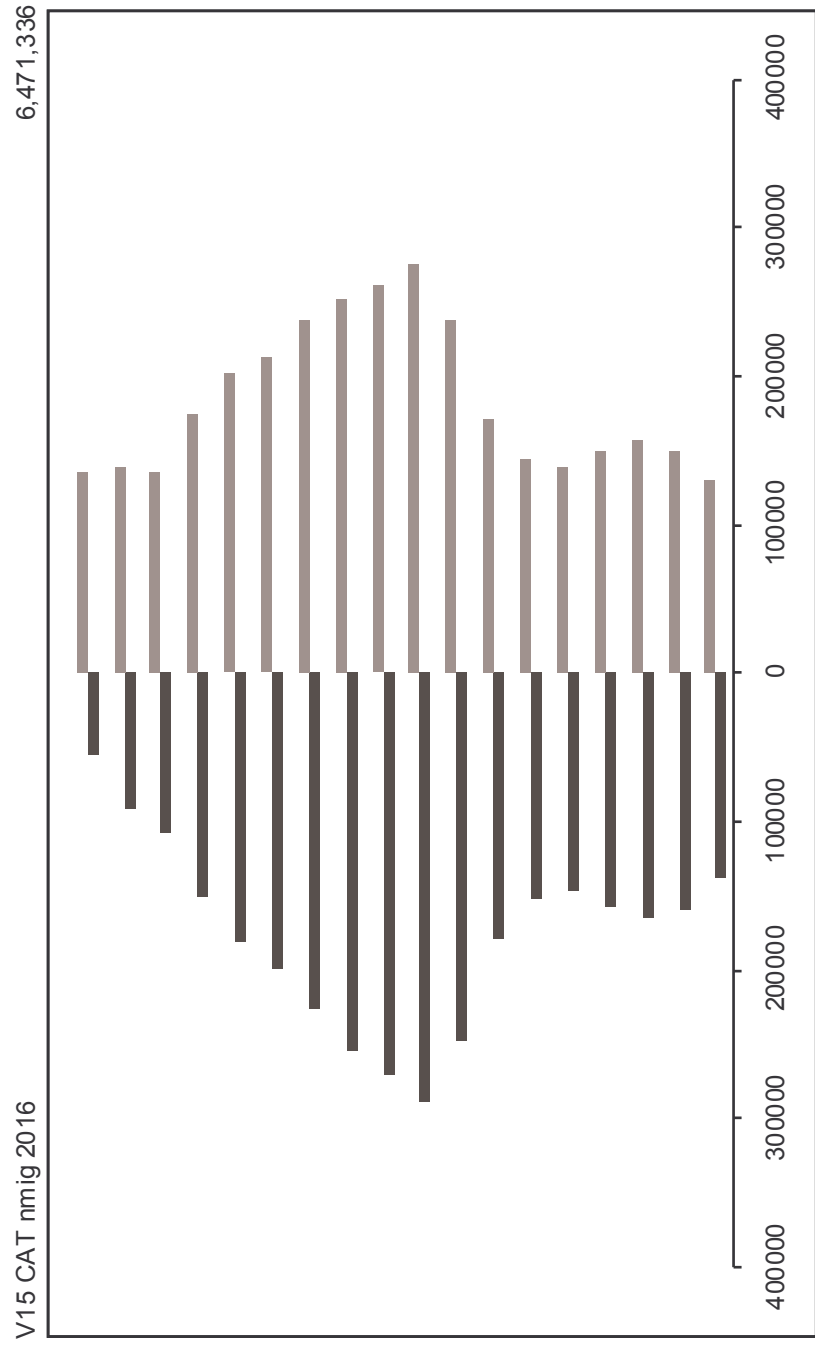


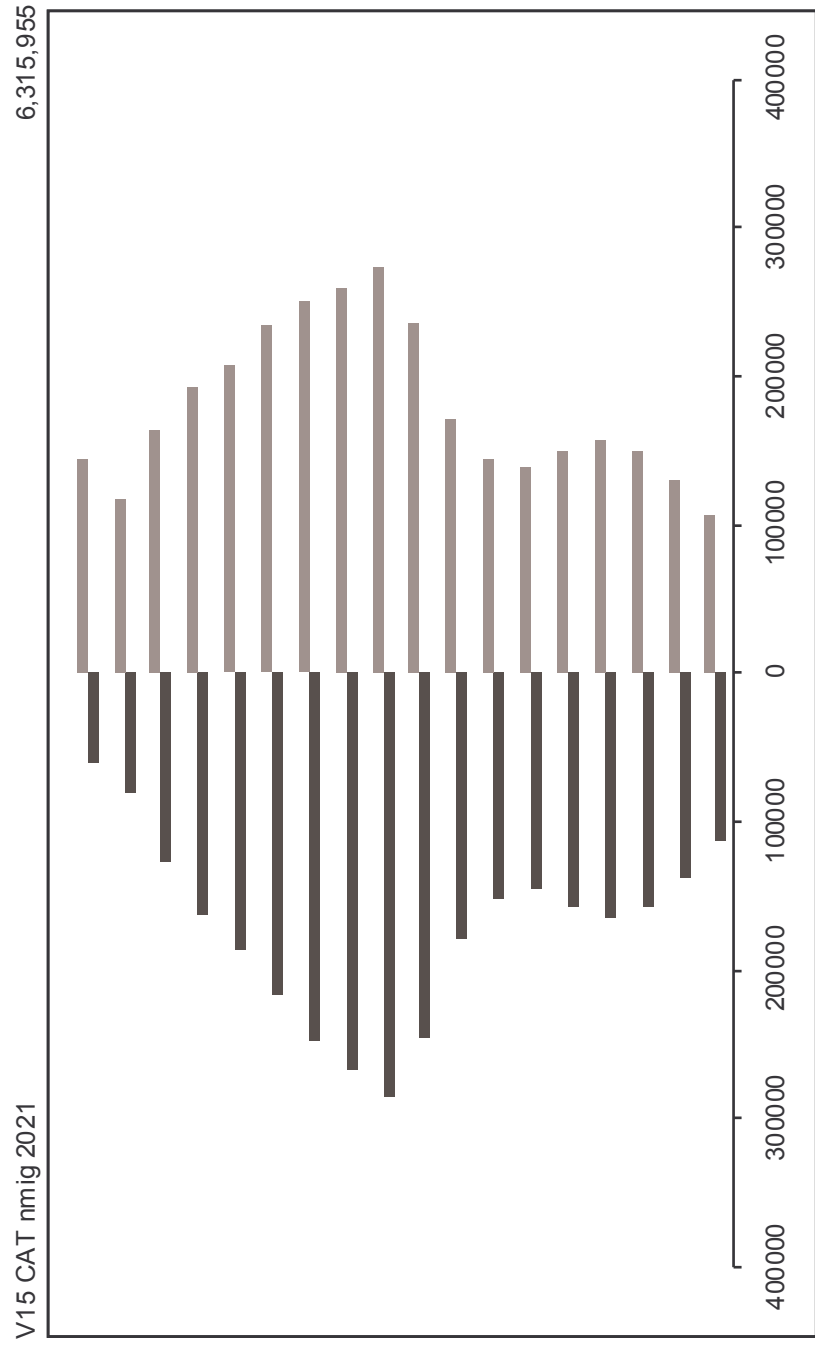






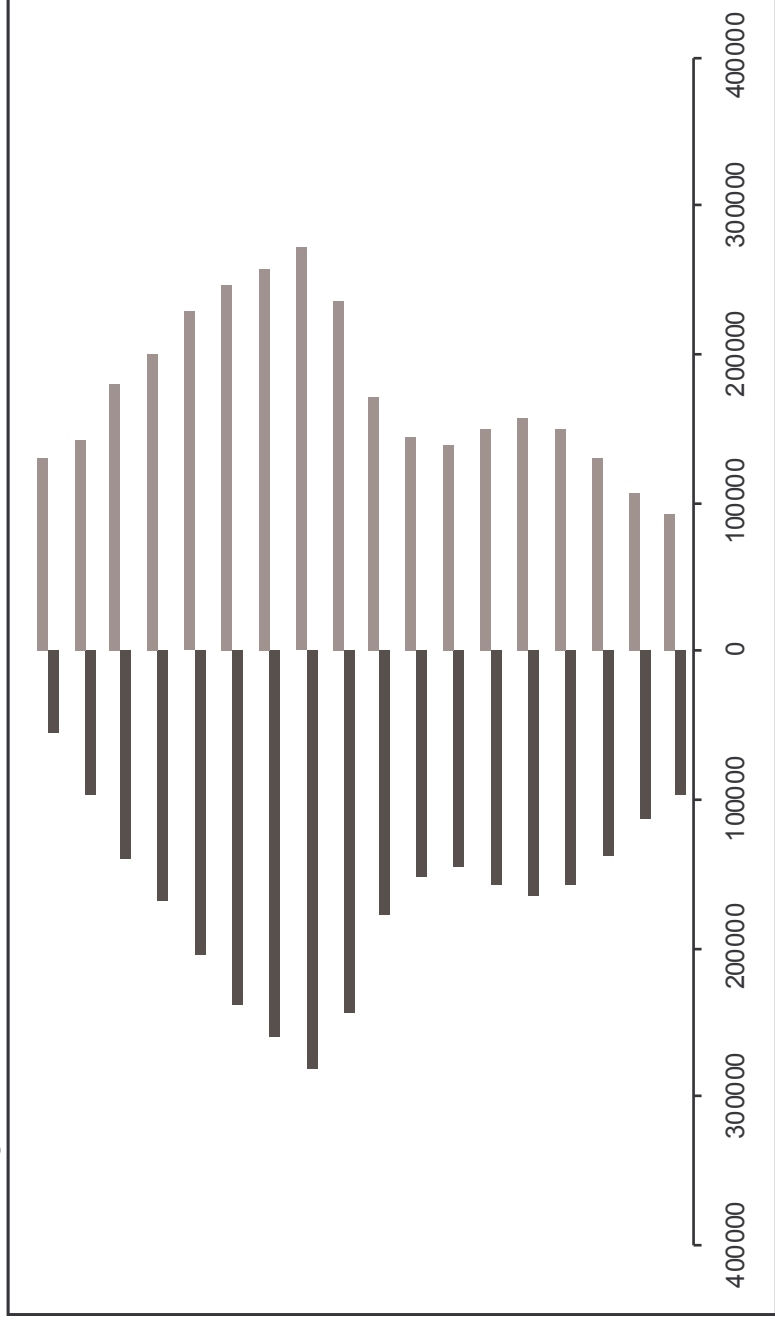






V15 CAT nmig 2026

6,115,872



**EL CRECIMIENTO DE LA BASE ECONÓMICA Y DE LA RENTA
EN EL FUTURO DEPENDEN DE LA INMIGRACIÓN**

POTENCIAL DE VIVIENDA PARA 28 AÑOS

POTENCIAL DE EMPLEO PARA 19 AÑOS - FLEXIBILIDAD

POTENCIAL EDIFICATORIO DEL PLAN EN M2 EDIFICABLES POR USOS

(excluido el potencial vacante del suelo urbano consolidado)

USOS	Superficie Edificable	Estándares	Potenciales de vivienda y empleo	% s./ Sup.Edificable Total
RESIDENCIAL	14.216.325			
VIVIENDA LIBRE	80% 11.373.060	110 m2 /vivienda	103.391	62%
VIVIENDA PROTEGIDA	20% 2.843.265	80 m2 /vivienda	35.541	15%
TERCIARIO	1.839.005	25 m2 /empleo	73.560	10%
HOTELERO	110.859	60 m2 / habitación	1.293	1%
INDUSTRIAL	2.132.788	70 m2 / empleo	30.468	12%
DOTACIONAL	94.711	120 m2 / empleo	789	1%
TOTAL	18.393.688 m2 edificables		138.932 viviendas	106.111 empleos potenciales

= oferta de vivienda con margen de rozamiento

cumple el estándar de 1 nuevo empleo- 1 nueva vivienda

* residencia 77%
* actividad 23%

= equilibrio "residencia trabajo" en el ámbito municipal con predominio de empleo terciario
= la oferta de suelo industrial en el ámbito metropolitano satisface las necesidades

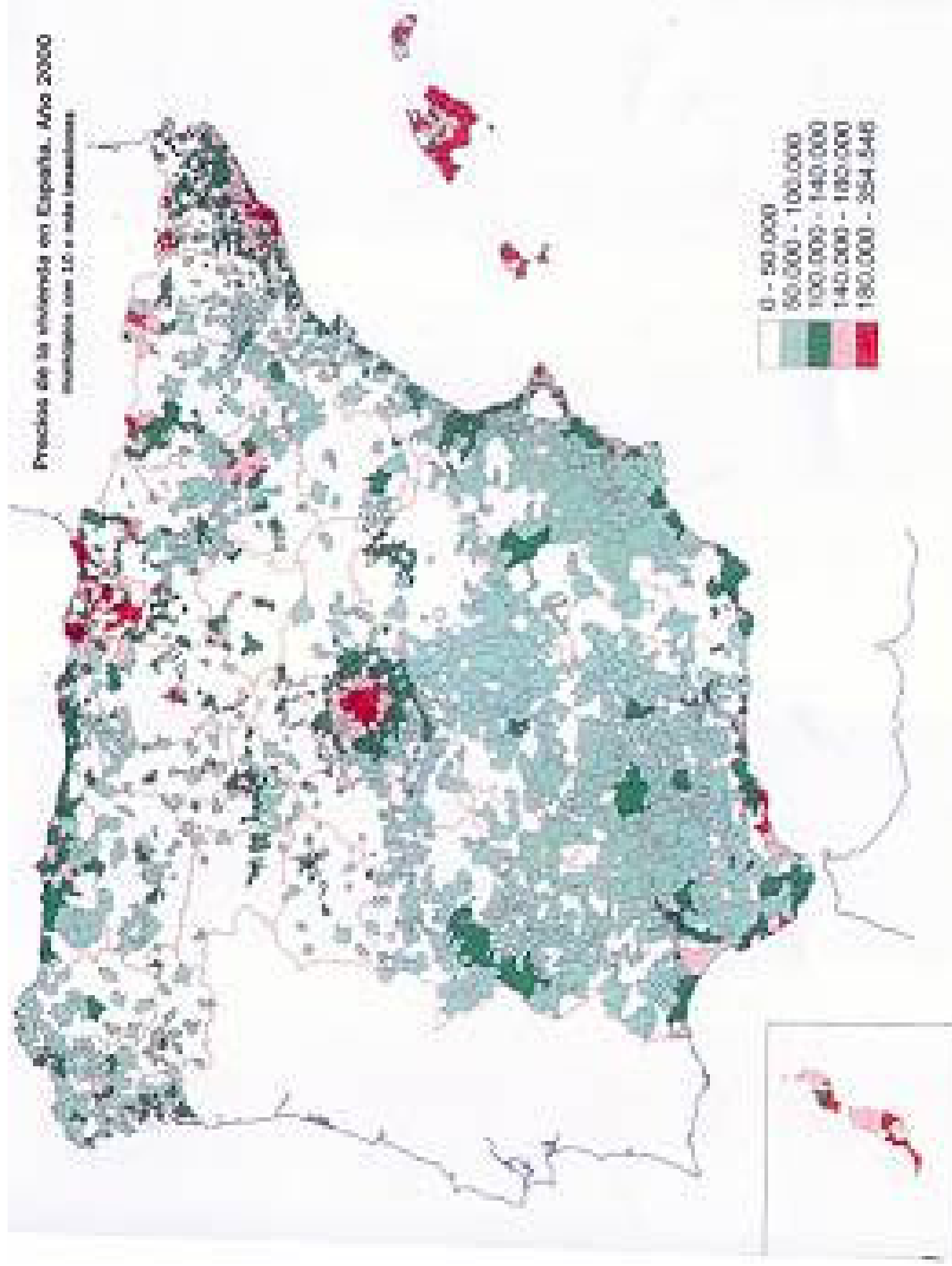
POTENCIALES	VIVIENDAS /AÑO	"MARGEN"	Nº DE AÑOS / "COLMATACIÓN PX"
VIVIENDAS	4.000	25%	28
EMPLEOS	4.500	25%	19

¿Por qué un potencial del 24% del término municipal es sostenible?

- PORQUE LAS DENSIDADES DEL PLAN SON MUY “SOSTENIBLES”
- **LONDRES (1.500 KM2): 5.300 HAB./KM2**
- **VIGO 400.000 HAB. (105 KM2): 4.000 HAB./KM2**
- MADRID (600 KM2): 4.800 HAB. /KM2
- BARCELONA-AREA METROPOLITANA (600 KM2): 4.700 HAB./KM2
- MADRID- M30 (70 KM2): 12.000 HAB./KM2
- BARCELONA (100 KM2): 15.000 HAB./KM2
- LONDRES-GLC MÁS “DENSO Y COMPACTO” QUE MADRID Y BARCELONA

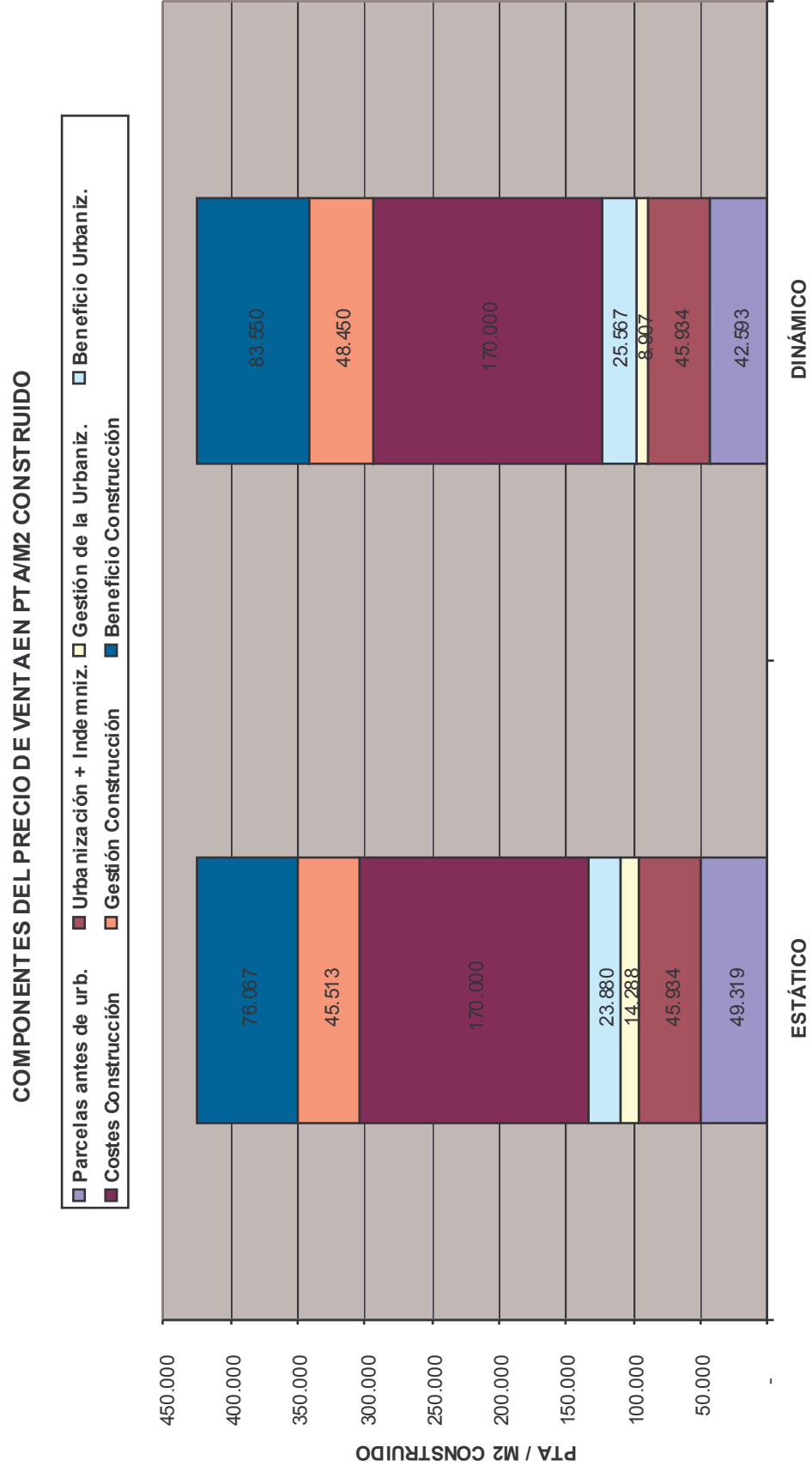
MOTOR 2 EL MERCADO INMOBILIARIO:

**VIGO Y SU ÁREA METROPOLITANA,
CON ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA
ALTA Y MÁXIMO CRECIMIENTO DE
PRECIOS (PRENSA 22 DE
ENERO)=BUENA NOTICIA**



LOS PRECIOS INMOBILIARIOS DELIMITAN LAS ÁREAS METROPOLITANAS Y LOS NIVELES DE RENTA
500.000 KM2 / 40 m. hab./ 17 REGIONES AUTÓNOMAS / 8000 MUNICIPIOS – 30/60 km2 de sup.media

COMPONENTES DEL PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA Y LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS: REPARTO ENTRE “PROPIEDAD”-”PROMOCIÓN”-”AYUNTAMIENTO”

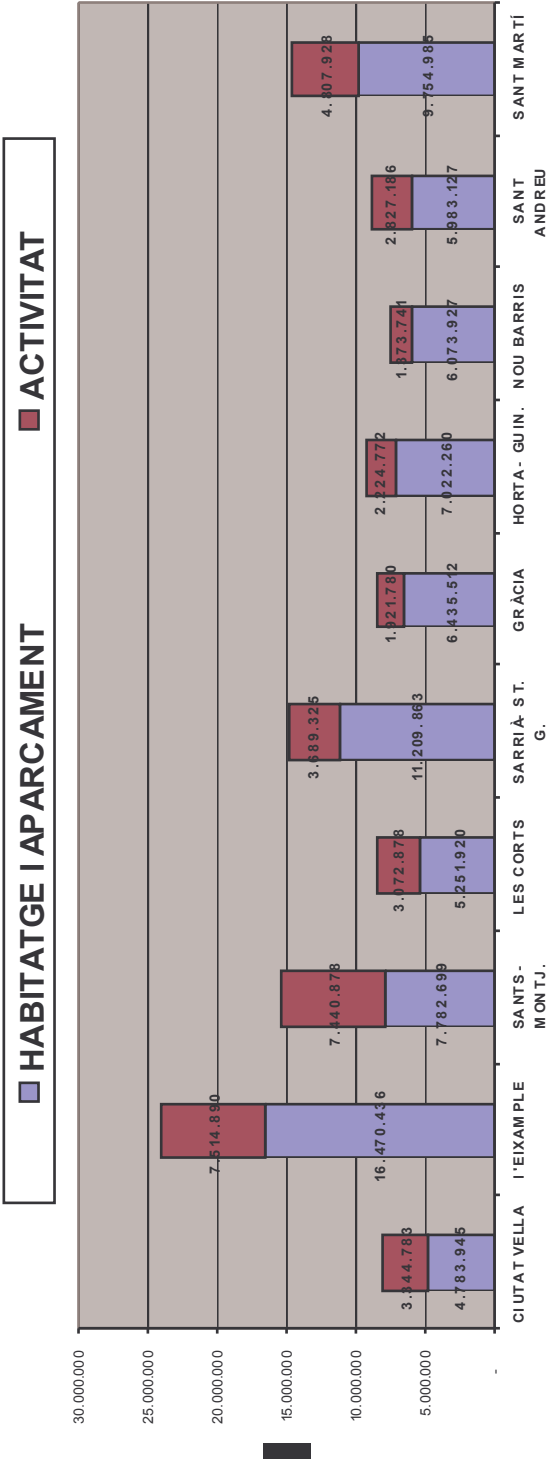


CATASTRO DE BARCELONA. 2005

ENSANCHE: 24,0 mm2c. (20,2% de BCN)
SANTS- MONTJUÏC: 15, 2mm2 c. (12,8% de BCN)

		TOTAL 2005										
		FEIXAMPIE	SANTS-MONTJ.	LES CORTS	SARRIÀ-ST. G.	GRÀCIA	HORTA- GUIN.	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ		
HABITATGE I APARCAMENT	CIUTAT VELLA	4.783.945	16.470.436	7.782.699	5.251.920	11.209.863	64.355.12	7.022.60	6.073.927	5.983.127	9.754.985	80.768.674
	ACTIVITAT	3.344.783	7.514.890	7.440.878	3.072.878	3.689.325	19.21.780	2.224.772	1.373.741	2.827.186	4.807.928	38.218.161
TOTAL		8.128.728	23.985.326	15.223.577	8.324.798	14.899.188	83.57.292	92.470.32	7.447.668	8.810.313	14.562.913	118.986.835

CA DASTRE DE BARELONA 2005. SUPERFÍCIES CONSTRUIDES RESIDÈNCIA-ACTIVITAT ENM2



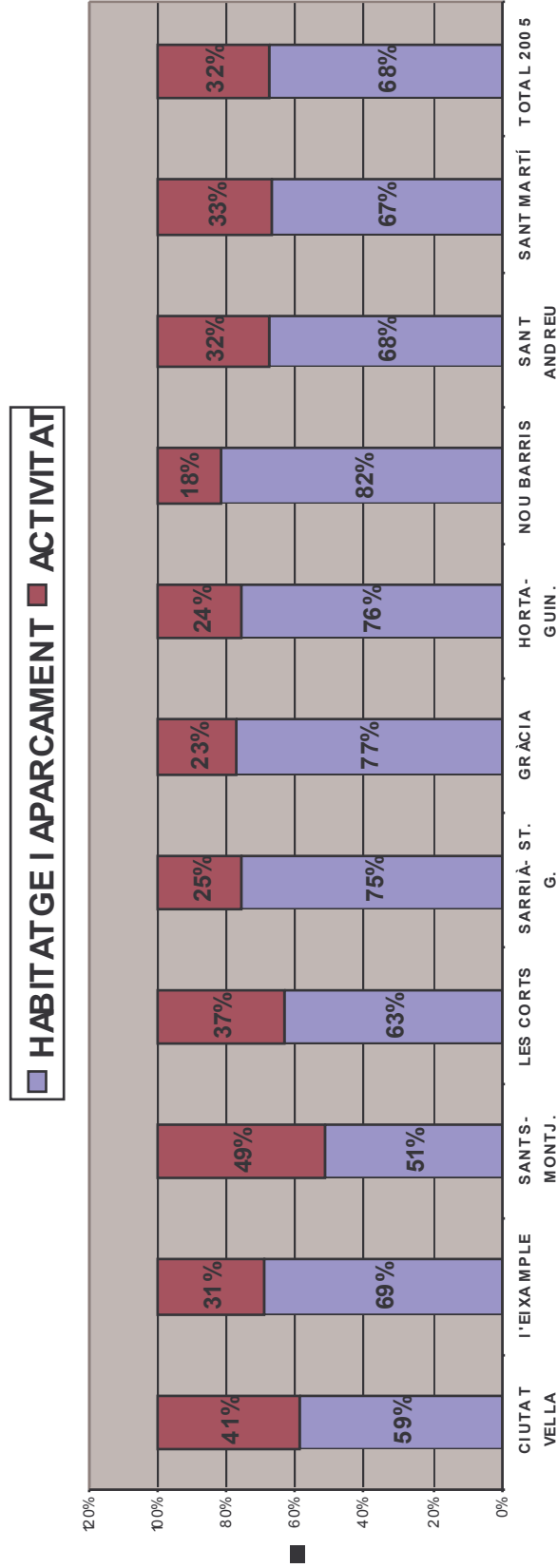
Font: Institut d'Estudis Fiscals- Ajuntament de Barcelona i elaboració pròpia

CATASTRO DE BARCELONA. 2005

BARCELONA: 68% de residencia y aparcamiento / 32% actividad

ENSANCHE:69% - 31%

CADASTRE DE BARCELONA 2005.
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES D'ACTIVITAT I RESIDÈNCIA EN %

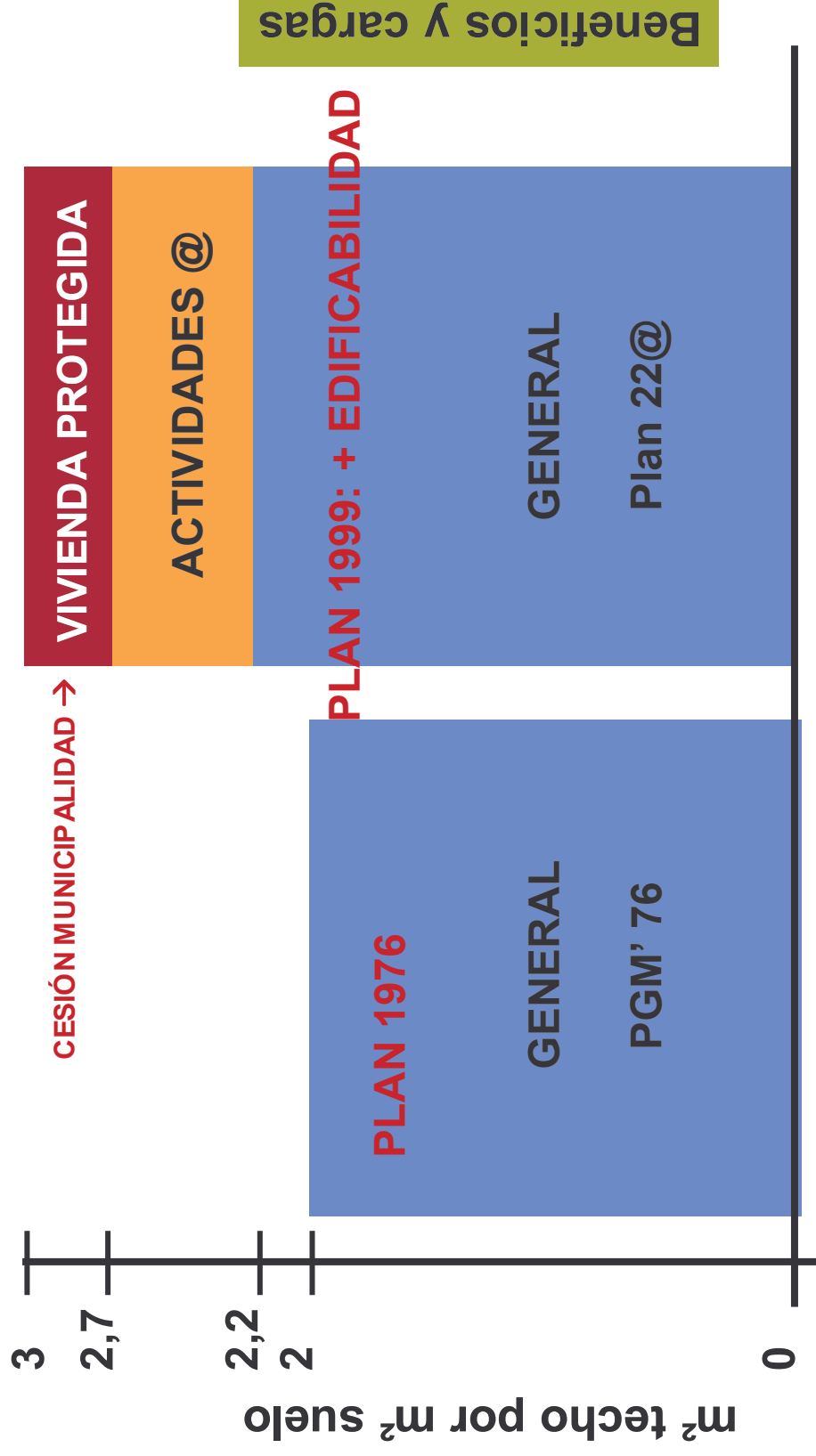


= "PLANEAMIENTO URBANÍSTICO" = GESTIÓN DE "PLUSVALÍAS"

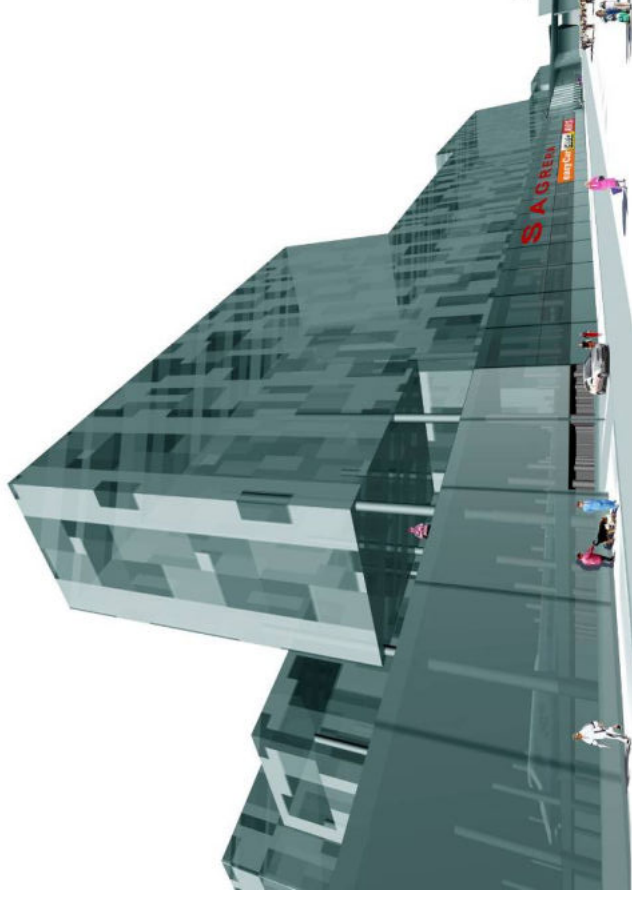
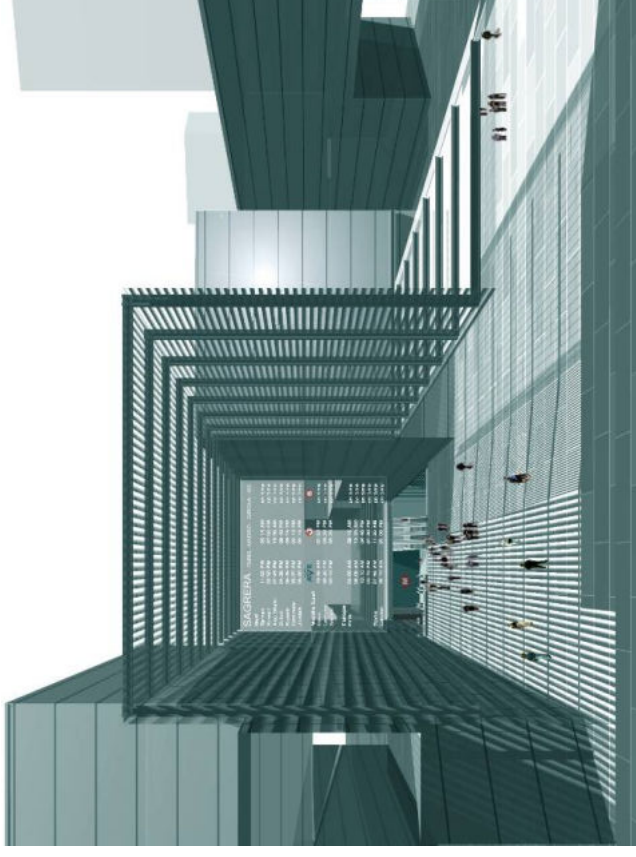
EDIFICABILIDAD: 3 m² techo / m² suelo

APROVECHAMIENTO PRIVADO: 2,7 m² techo / m² suelo

CESIÓN A LA MUNICIPALIDAD: 0,3 m² techo/ m² de suelo para "vivienda social"



Estación y operación urbanística



REFERENT DE FINANÇAMENT I IMPACTE

URBÀ:

L'ESTACIÓ CENTRAL DE LA SAGRERA

VALORACIÓN Y FINANCIACIÓN PROYECTO DE SAGRERA
(MILLONES DE Euros)

	COSTE		FINANCIACIÓN			
	Parcial	Total	Ministerio	Concesión enp	Generalitat	Ayuntamiento
A) ESTACIÓN		329,8	134	50,6		
1. Estructura	207,4	329,8 (1)				145,3
2. Vestibulo superior	27,7					
3. Vestibulo intermedio	25,3					
4. Zona de andenes	44,9					
5. Equipos de aparcamiento	24,5					
B) FERRO CARRIL		89,2	89,2			
6. Estacionamiento	18,8	89,2				
9. Plataforma y vía	70,4					
Talles	S.V.					
Estación S. Andreu	S.V.					
Zona de lavado	S.V.					
C) METRO		104,9			104,9	
8. Total	104,9	104,9			104,9	
E) DEPÓSITO PLUVIAL		17,9				17,9
14. Total	17,9	17,9				17,9
F) COSTES DE CIUDAD		359,8				359,8
Galería de servicios	4,0	359,8 (2)				359,8
Losas y muros de cobertura	164,5					
Vialio segregado	64,7					
Reposiciones	7,2					
Urbanización fuera sectores	56,1					
Sector I Colorantes	9,0	359,8				
Sector Rente Talleres	7,2					
Sector II Defensa Rente	1,8					
Sector Entorno Sagrera	21,3					
Sector Triangle Ferroviari	24					
TOTAL (M euros)	901,6		223,2	50,6	104,9	17,9
TOTAL	901,6		223,2	50,6	104,9	17,9
MPT A	150,014		37,137	8,402	17,454	84,042
			25%	6%	12%	56%

(1) APROVECHAMIENTOS PARA LA ESTACIÓN

	m2	Euros/m2	Meuros	PTA/m2	MPT A
Terdad o en estación	180.000	699,0	125,8	116.304	20.935
Vivienda libre Entorno Estación	22.232	876,2	19,5	145.787	3.241
Total disponible			145,3	119.545	24.176

(2) APROVECHAMIENTOS PARA COSTES DE CIUDAD

Suelo disponible enajenable (Rente + municipal + Generalitat)

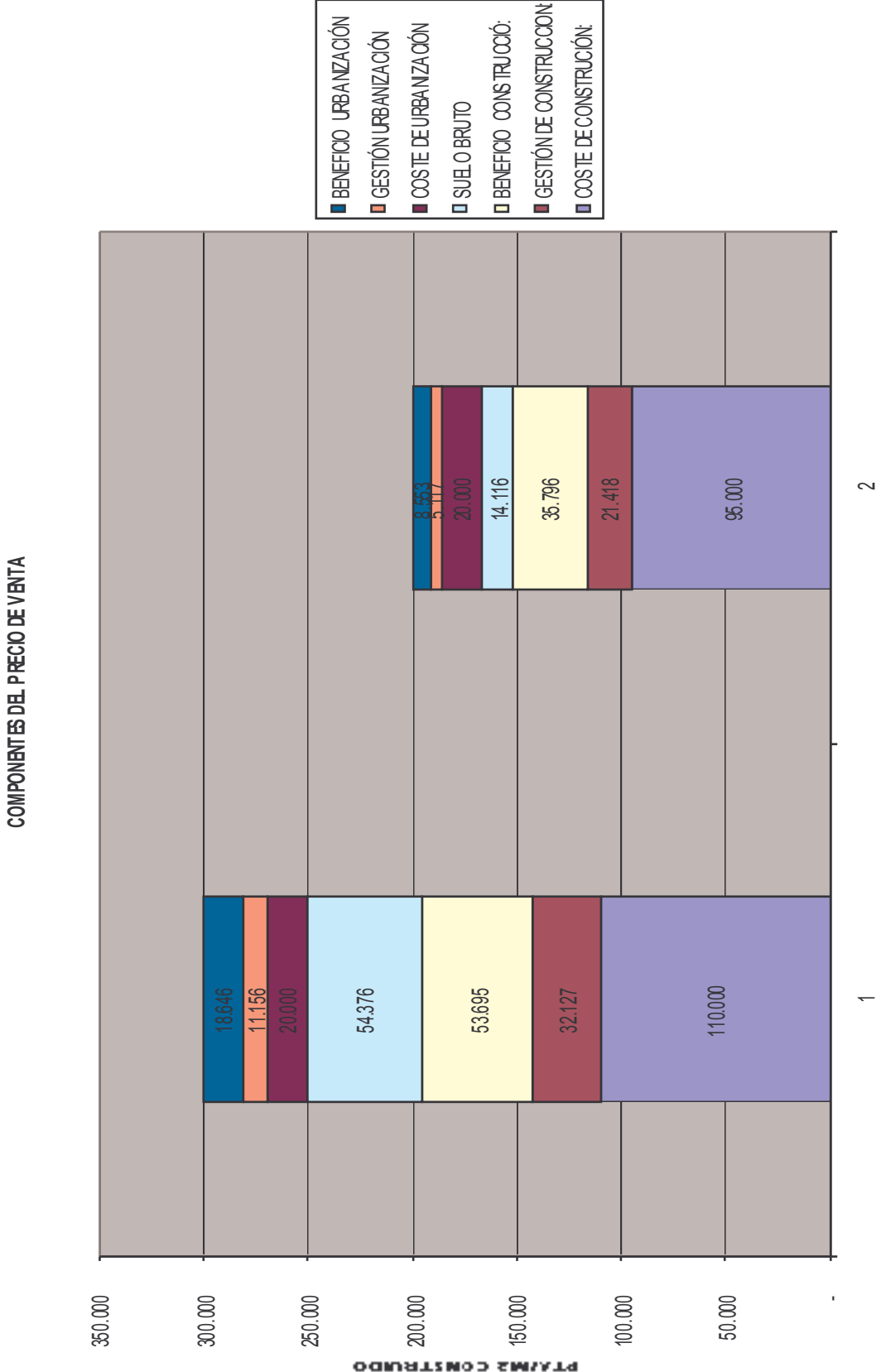
	Valor total		Aportación comprometida	Total disponible
	m2	Euros/m2	Meuros	Meuros
Colorantes	91.501	789	72,2	72,2
Talleres Rente	87.291	723	63,1	63,1
Defensa Rente	46.928	831	39,0	39,0
Entorno Sagrera	226.866	685	155,4	135,9
Prim	5.230	797	4,2	4,2
Triángulo	80.000	735	58,8	46,8
	537.814		392,7	361,2
			-31,5	
				60.097
				11.1744
				MPT A
				PT A/m2st

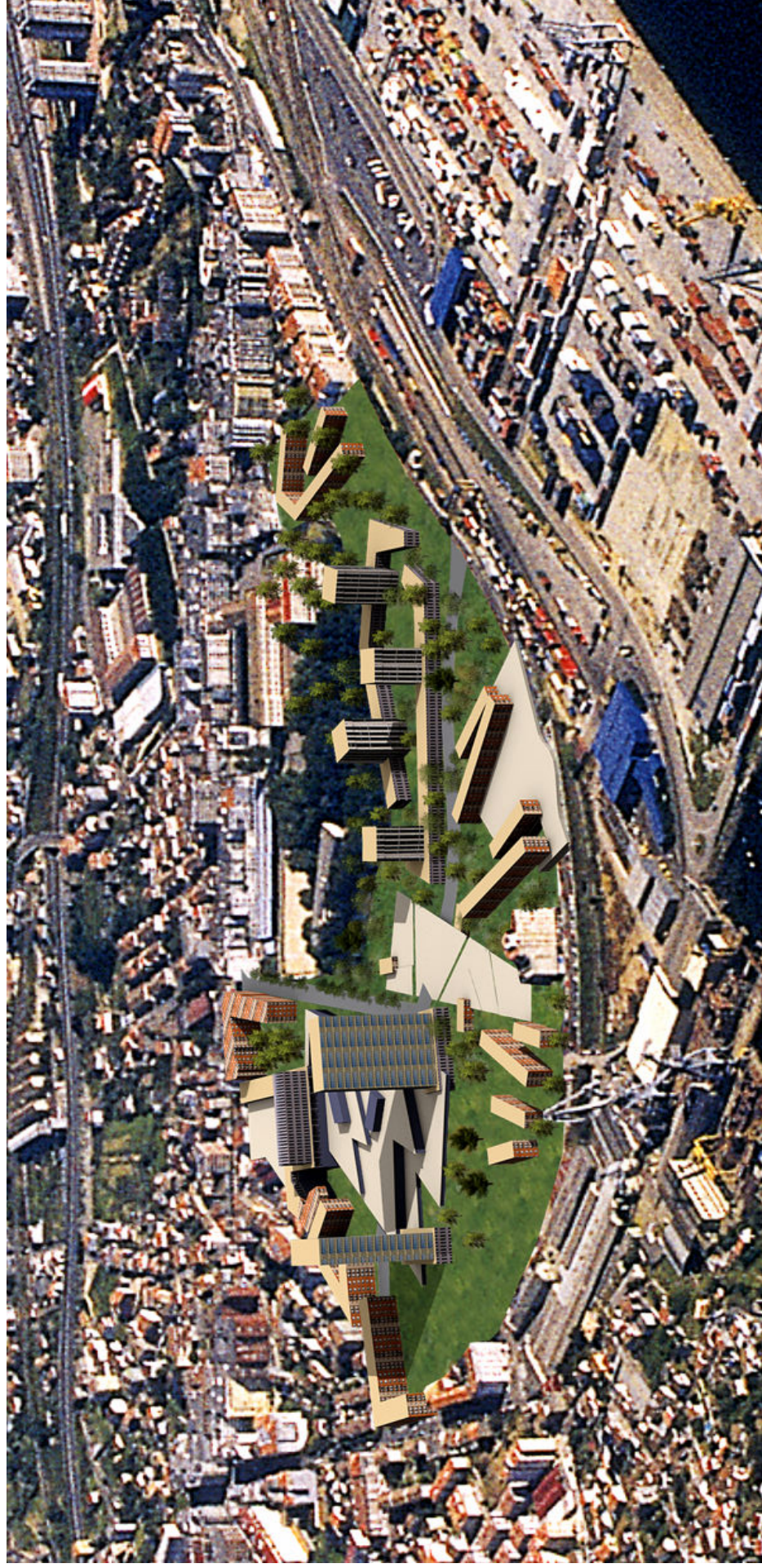
DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD APR 19-02 DEL PGOU DE HUESCA”



VOL I RESUMEN EJECUTIVO

EL INCREMENTO PRECIOS LO CAPTURA EL SUELO ANTES DE URBANIZAR (DE 1.200 \$ A 1.800 \$/M2): el 40% del aumento del precio inmobiliario al suelo “bruto”, el 18% el beneficio de la construcción y el 15% la industria de la construcción (1.200- 1800 \$ /m2 edif.)-





EL NUEVO CENTRO DE VIGO EN TEIS-GUIXAR

VISTA DEL CONJUNTO Y SU ENTORNO

MOTOR 3

LA INVERSIÓN PÚBLICA

**(CONCELLO, XUNTA
FOMENTO Y C. ZONA
FRANCA)=**

**PUEDEN INVERTIR MÁS-DEL 25 DEL
PIB DE VIGO AL 3%**

La Inversión en Sistemas Generales en Vigo por Administraciones entre 1993-2002

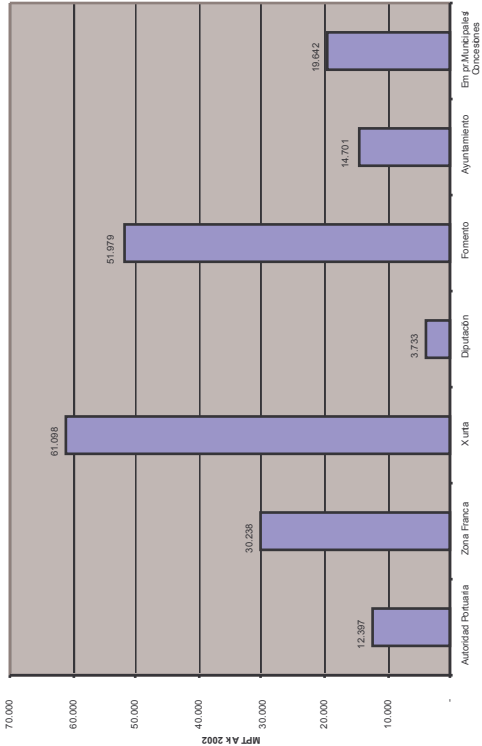
166,386

Administración	Importe Mill Pts	Importe Mill €	%
Autoridad Portuaria	12.397	74,5	6%
Zona Franca	30.238	181,7	16%
Xunta	61.098	367,2	32%
Diputación	3.733	22,4	2%
Fomento	51.979	312,4	27%
Ayuntamiento	14.701	88,4	8%
Em.pr.Municipales/ Concesiones	19.642	118,1	10%
TOTAL	193.788	1.164,7	100%

LAS ADMINISTRACIONES REGIONAL Y ESTATAL HAN FINANCIADO EL 65% DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE LA CIUDAD EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS:

EL CONCELO, INVERSOR MINORITARIO EL CONCELO, GESTOR PRINCIPAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

INVERSIONES PÚBLICAS 1993-2002



CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA (16% de la inversión pública en Vigo- 6.047 MPTA/AÑO)

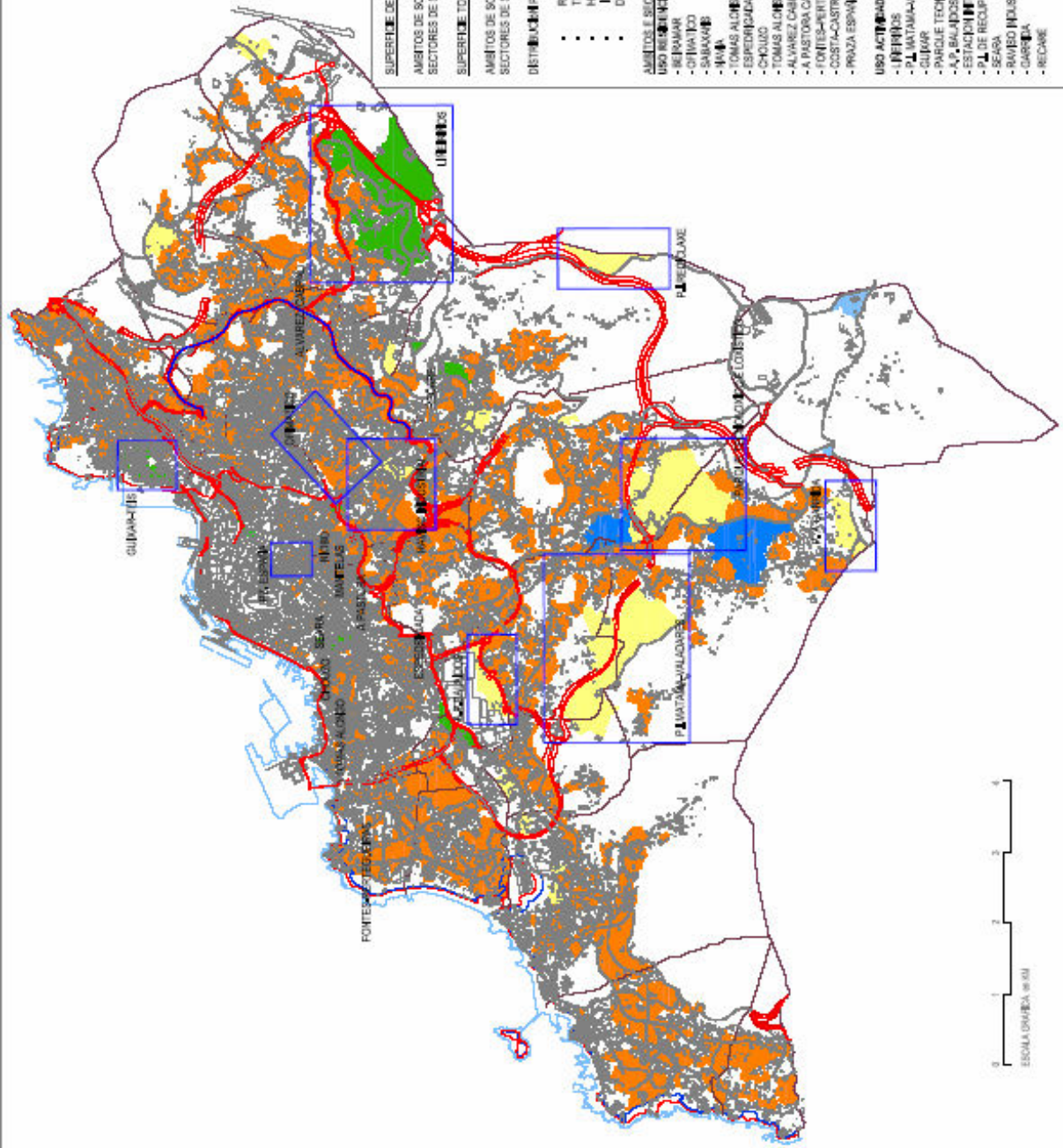
(45% EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA- SUPERA LA INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO)

TIENE CAPACIDAD ECONÓMICA Y DE GESTIÓN PARA LIDERAR DESARROLLO URBANÍSTICO EN VIGO

¿CUÁNTO CUESTAN LAS INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN?:

**LA “FACTURA” DE LA
“PARTE PÚBLICA” DE LA
NUEVA CIUDAD- DEL PLAN
4.300 M€ - 750.000 MPTA**

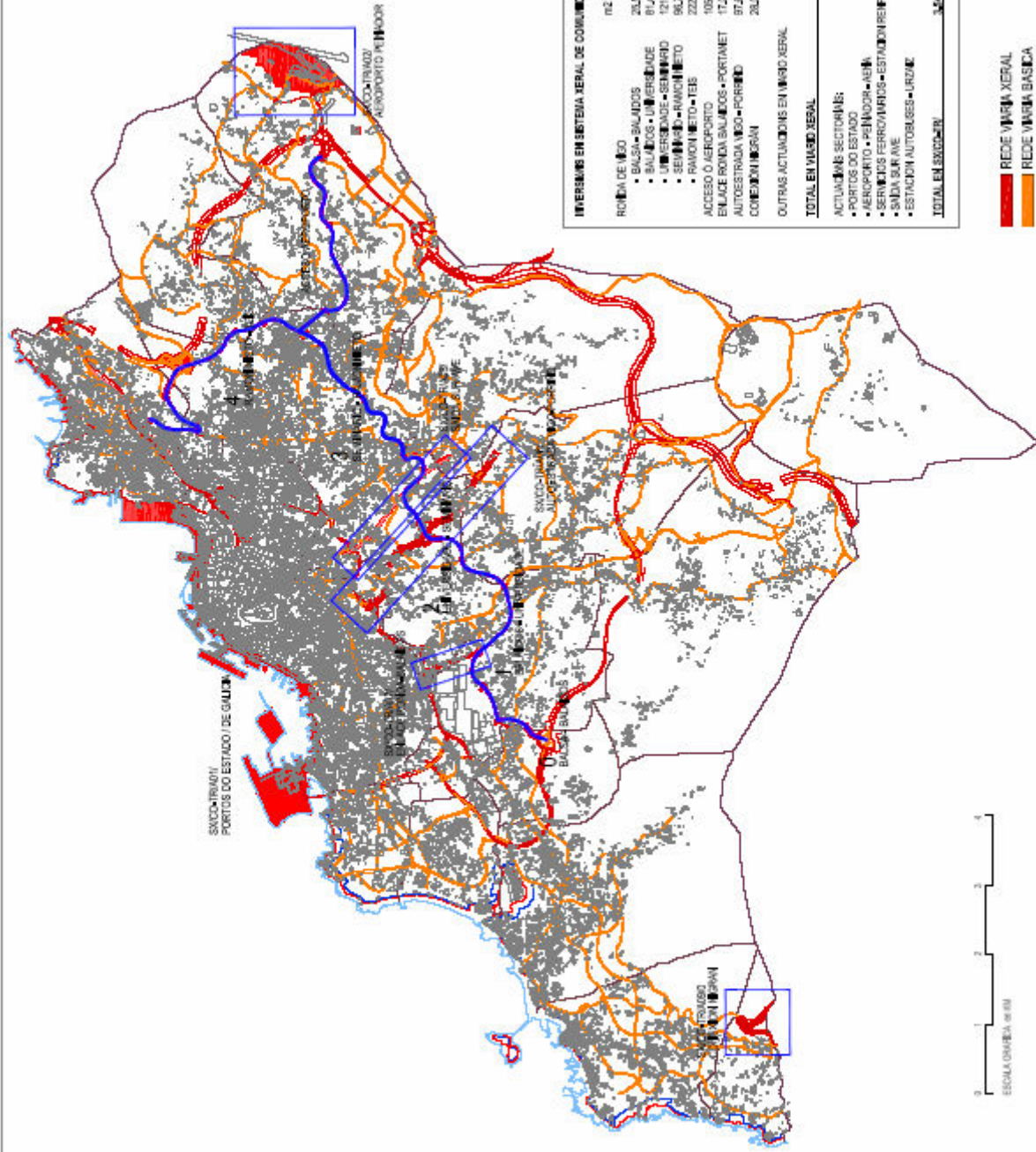
USOS CARACTERÍSTICOS NO PLAN XERAL NOS ÁMBITOS E SECTORES DELIMITADOS



- USO RESIDENCIAL
- USO URBANO
- USO INDUSTRIAL
- USO COMERCIAL
- USO HOTELERO

SUPERFICIE DELIMITADA EN ÁMBITOS / SECTORES: 27.263.355 m ²	
ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: 12.835.215 m ²	
SECTORES DE SOLO URBANO URBANO: 15.428.080 m ²	
SUPERFICIE TOTAL EXISTENTE: 18.333.577 m ²	
ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO: 12.835.215 m ²	
SECTORES DE SOLO URBANO URBANO: 15.428.080 m ²	
DISTRIBUCIÓN POR USOS	
RESIDENCIAL	14.716.320 m ² 77,30 %
URBANO	1.209.420 m ² 6,55 %
INDUSTRIAL	110.880 m ² 0,60 %
COMERCIAL	2.432.700 m ² 13,28 %
OTROS	99.257 m ² 0,54 %
ÁMBITOS E SECTORES - SUPERFICIE ACTUAL EN m ² TOTAL	
USO RESIDENCIAL	115.340
URBANO	201.879
INDUSTRIAL	298.736
COMERCIAL	711.459
OTROS	187.481
TOMAS ALICHO 2	135.834
ESPEREZA	142.465
CHOUZO	142.257
TOMAS ALICHO 1	142.483
ALVAREZ CABRAL	82.134
A PASTORA CARVEN	185.777
FONTES-PORTUGUEIRAS	200.488
COSTA-CASTRELOS	82.451
PRAZA ESPANA	2.453.801
TOTAL	2.453.801
USO ACTIVO	
INDUSTRIAL	854.453
P. NATURA-VALADARES	712.750
GUINER	208.253
PARQUE TECNOL. E COMERCIO	1.469.687
A. BALADROS	187.258
ESTACION PRINCIPAL	20.255
P. DE RECUP. E RECICLAGE	100.738
SEARA	76.454
RAVISO INDUSTRIAL	150.085
CARRERA	97.248
RECANE	101.385
TOTAL	3.837.108
100% TOTAL PROXIMA	

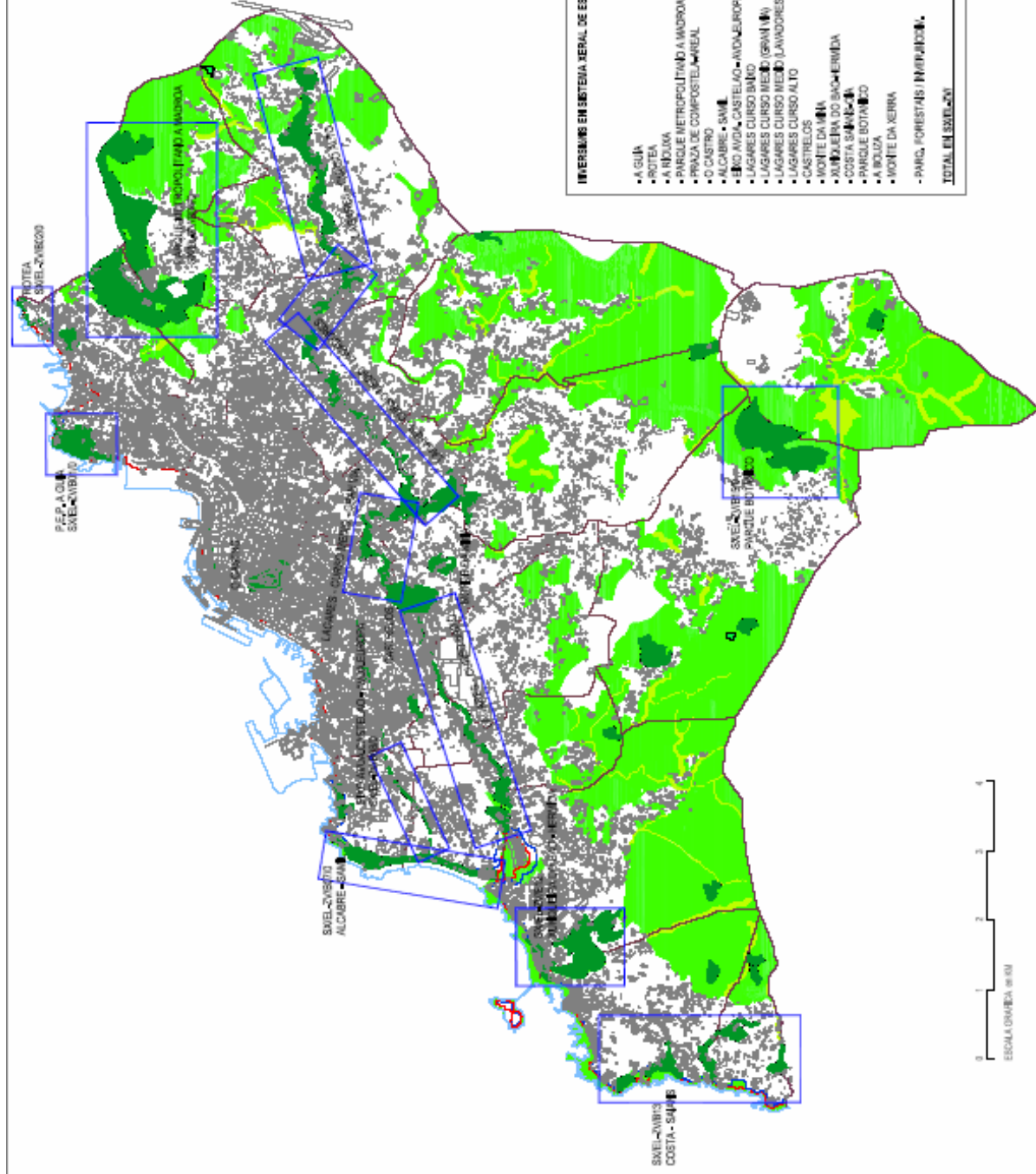
SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS E TRANSPORTE - SX/CO-TR/- XESTI6N



INVERSI6NS EN SISTEMA XERAL DE COMUNICACI6NS E TRANSPORTE			
RODA DE VIGO	m2 SUPERF.	INICIATIVA	MILL. €
• BALSA-BALADOS	20.000	XUNTA	6,80
• BALADOS-UNIVERSIDADE	81.416	XUNTA	17,10
• UNIVERSIDADE-SEMI-PORTO	121.173	XUNTA	26,80
• SEMI-PORTO-RANCHO-PORTO	90.740	XUNTA	20,80
• RANCHO-PORTO-TEIXEIRA	222.286	XUNTA	48,40
ACCESO 6 AEROPORTO	100.000	XUNTA	22,50
ENLACE RONDA BALADOS-PORTANET	17.281	XUNTA	6,80
AUTOESTRADA VIGO-PORTO	97.200	INICIATIVA	20,90
CONEXI6N A VIGO	20.000	XUNTA	7,40
OUTRAS ACTUACI6NS EN VIGO XERAL			186,90
TOTAL EN VIGO XERAL			361,6 MILL. €
ACTUACI6NS SECTORAIS:			
• PORTOS DO ESTADO			80,40
• AEROPORTO - PULLINOR - AEN			81,40
• SERVICIOS FERROVIARIOS-ESTACI6N REFE			75,6
• BALADOS-PORTO			190,8
• ESTACI6N AUTOM6BILES-URZEL			2,0
TOTAL EN SECCI6N	3.458.000 m2		726,2 MILL. €

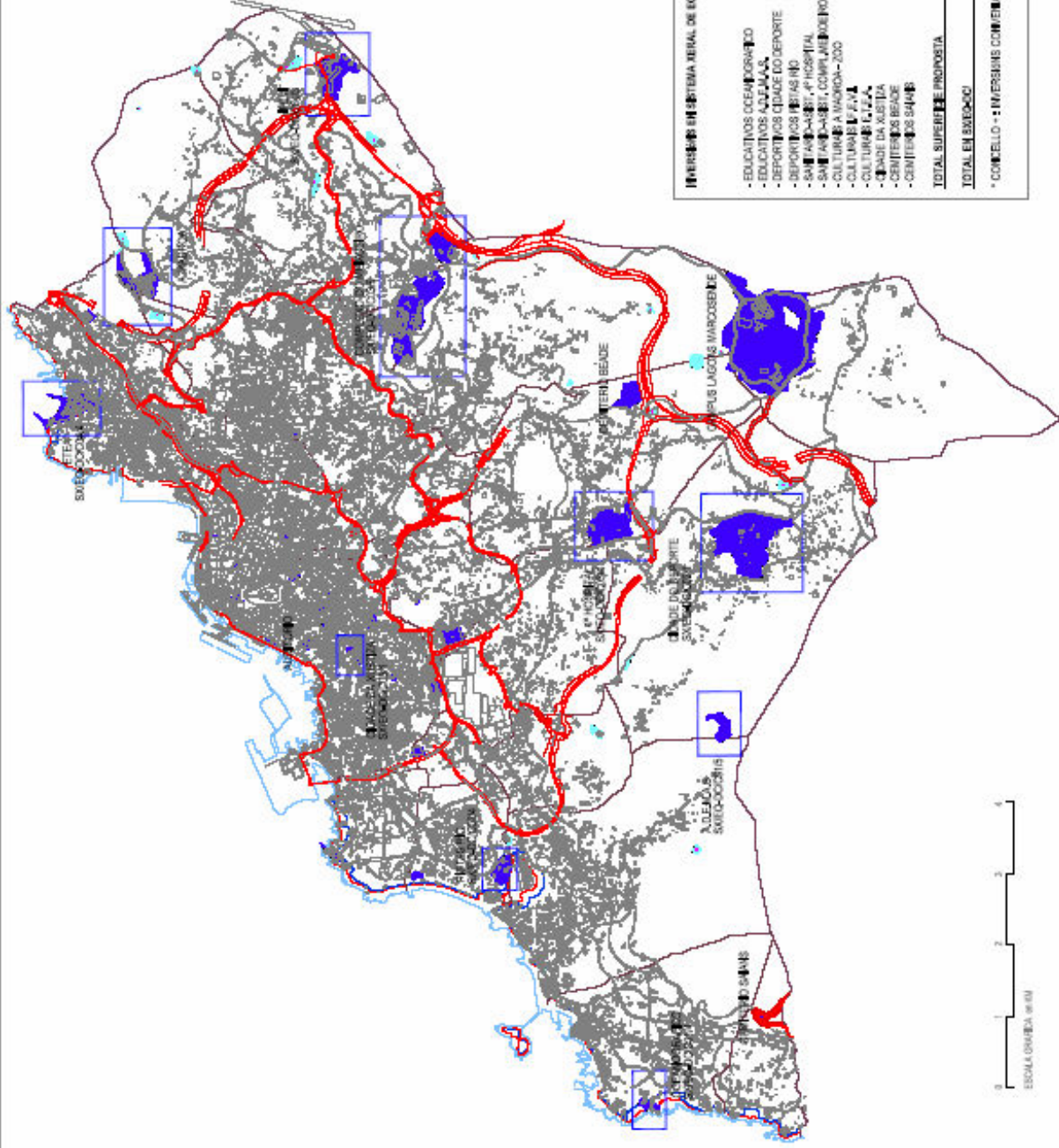
REDE VIAL XERAL
REDE VIAL BASICA

SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES - SX/EL-ZV/- XESTIÓN



UNIVERSIDAD EN SISTEMA ZONAL DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES		
no SUPERF.	RENTIVIA	MILL.E
• A GUÍA	CONCELLO	7,70
• POTEIA	CONCELLO	0,30
• A ROLAGA	CONCELLO	0,30
• PARQUE METROPOLITANO A MADROA	CONCELLO	10,8
• PRAÇA DE COMPOSTELA AREAL		148,977
• O CASTRO		26,033
• ALCAMBIA - SMI		17,259
• ERIO ANDA CASTELAO - AVDA. LINDOIA	CONCELLO	30,003
• LAGARES CURSO BAIXO	CONCELLO	116,073
• LAGARES CURSO BAIXO	CONCELLO	28,042
• LAGARES CURSO MEDIO (GRAN (N))	CONCELLO	29,047
• LAGARES CURSO MEDIO (GRAN (N))	CONCELLO	31,719
• LAGARES CURSO MEDIO (LAVADORES)	CONCELLO	48,775
• LAGARES CURSO ALTO	CONCELLO	29,208
• CASTRELOS	CONCELLO	1,50
• MONTE DA MEIA		6,205
• XISTEIRA DO BACALHEIRA	CONCELLO +	1,30
• MONTE DA MEIA	CONCELLO +	4,70
• PARQUE BOTANICO	CONCELLO +	6,70
• A BOLEZA		34,805
• MONTE DA XEIRA	CONCELLO +	2,70
• PARQ. FLORESTAS (NARRAGAL)	CONCELLO +	21,0
TOTAL EN 2010-2011		675,293 m2
		100.000 L

SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS COMUNITARIAS - SX/EQ-DC/- XESTIÓN



INVERSIÓN EN SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS E DOTACIÓNS COMUNITARIAS			
	m2 SUPERF.	INVERSIÓN	MLL €
- EDUCATIVOS OCEANOGRAFÍA	22.883	CONCELLO *	2,40
- EDUCATIVOS ALUMNADO	84.183	CONCELLO *	9,30
- DEPORTES CIDADE DO DEPORTE	574.558	CONCELLO *	41,40
- DEPORTES REBAS IND	72.421	CONCELLO *	10,50
- SANIDADE-RENT. FISIOTERAPIA	298.431	CONCELLO *	71,30
- SANIDADE-RENT. COMPT. LAB. MOBILIDADE	380.437	XUNTA	52,40
- CULTURAS-TRADICIÓN-200	12.284	CONCELLO *	2,40
- CULTURAS-TRADICIÓN-200	182.486	CONCELLO *	37,40
- CULTURAS-TRADICIÓN-200	182.486	XUNTA	21,00
- CENIT DA XESTIÓN	24.217	XUNTA	2,00
- CENIT DA XESTIÓN	84.218	CONCELLO	14,00
- CENIT DA XESTIÓN	5.521	CONCELLO	0,80
TOTAL SUPERF. PROPOSTA	1.457.289 m2		290,40
TOTAL EN EXERCICIO	3.403.388 m2		323,00
* CONCELLO - INVERSIÓN COMUNITARIA / MOVIMENTO / CEF			

LA “FACTURA” DE LA INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURAS

DEL PLAN: 4.400 M€ (750.000 MPTA)-

“MERCADO”:63%

EVALUACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURA DEL PLAN XERAL (M€ 2004)										
	CONCELLO	DEPUTACIÓN	XUNTA	FOMENTO	C.Z.FRANCA	EMPRESAS P.	MERCADO	TOTAL (M€)	TOTAL (MPTA)	%
SISTEMAS LOCALES:	71	22	112	-	45	-	2.562	2.812	467.877	64%
SL / Urbanización+Indemniz. +Vialto Estructurante	26						2.562	2.588	430.607	59%
SL / Equipamientos	45	22	112		45		-	224	37.270	5%
SISTEMAS GENERALES DE CIUDAD:	297	33	384	387	45	214	252	1.611	268.114	36%
SG / Vialto General	44		160	157			1	361	60.065	8%
SG / Espacios Libres / Biodiversidad	7	7	7	2				23	3.893	1%
SG / Zonas Verdes y Parques Urbanos	58	16	7	1	-			82	13.644	2%
SG / Equipamientos	85	10	161	17	22		15	310	51.580	7%
SG / Actuaciones Sectoriales	28		26	210		214	213	691	114.973	16%
SG / Planes Especiales (PEPRIs)*	75		23		23	-	23	144	23.960	3%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	368	55	496	387	90	214	2.814	4.423	735.992	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA	61.230	9.151	82.444	64.375	14.975	35.607	468.210		735.992	

¿ QUIÉN FINANCIA EL PLAN? ¿CÓMO?

**¿ES VIABLE
ECONÓMICAMENTE EL
ESQUEMA DE FINANCIACIÓN
DEL PLAN?**

**LA FINANCIACIÓN DE LAS “OBRAS
PÚBLICAS” (LA “CIUDAD PÚBLICA”) POR LA
“CIUDAD PRIVADA” (EL MERCADO)**

CONCELLO: INICIATIVA DE GESTIÓN-
6% DE LA INVERSIÓN TOTAL – 26% DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

EVALUACIÓN DEL PLAN XERAL POR SECTORES DE INVERSIÓN (M€ 2004)

	TOTAL (M€)	%	% SG / SL
SL / Urbanización+ Indemniz. +Viario Estructurante	2.588	59%	
SL / Equipamientos	224	5%	64%
SG / Viario General	361	8%	
SG / Espacios Libres / Biodiversidad	23	1%	
SG / Zonas Verdes y Parques Urbanos	82	2%	
SG / Equipamiento s	310	7%	
SG / Actuaciones Sector iales	691	16%	
SG / Planes Especiales (PEPR Is)*	144	3%	36%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	4.423	100%	100%

PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	735.992	100%
-------------------------------	---------	------

(*) Incluye costes de rehabilitación en Casco Vello

FINANCIACIÓN DEL PLAN XERAL (M€ 2004)

	TOTAL (M€)	%	% ADMINIST-RACIONES
CONCELLO	368	8%	26%
DEPUTACIÓN	55	1%	4%
XUNTA	496	11%	36%
FOMENTO	387	9%	28%
C. ZONA FRANCA	90	2%	6%
EMPRESAS PÚBLICAS	214	5%	
MERCADO	2.814	64%	
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	4.423	100%	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	735.992	100%	

LA “VIABILIDAD ECONÓMICA” PARA 18 m m2 edificables

- **PRECIO INMOBILIARIO MEDIO 2003:** 1.288 €/ m2 c. (214.000 PTA /m2) (incluida la vivienda protegida -22-25%)
- **REPERCUSIÓN DE SOLAR:** 409 € /m2 (68.000 PTA/m2 c.- 32% del Precio de Venta)
- **CARGAS URBANÍSTICAS MEDIAS:** 145 €/ m2 c. (24.000 PTA/m2 c.- 35% de la repercusión de solar) (149 MPTA /ha)
- **VALOR INICIAL DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR:** 90 € / m2 de suelo “en bruto” = 15.000 PTA/ m2 s.= 22.000 PTA/m2 s., si la propiedad “urbaniza”
- **DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS “RAZONABLE” Y “RAZONADA”**
- **PRIMER PLAN EN ESPAÑA CON “JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA” EN CADA UNO DE LOS 400 NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS:** Ponderación homogénea y uniforme de “cargas” y “beneficios” en cada “sector” y “ámbito” y en cada Distrito.
- **PLAN CON CARGAS URBANÍSTICAS “RAZONADAS” Y RAZONABLES” = LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LA PROPIEDAD DEL SUELO “PUEDEN PAGAR” URBANIZACIÓN DE CALIDAD**

LA EDIFICABILIDAD “HACE MARAVILLAS”:

CON UNA EDIFICABILIDAD DE 0,65-0,70 M2 2DIFICADOS POR M2 DE SUELO,
EL PLAN ES “CIUDAD SOSTENIBLE”

- → SI EL PLAN PERMITIERA UNA EDIFICABILIDAD MAYOR, LOS PRECIOS INMOBILIARIOS NO VARIARIAN: 1.288 €/ m² c. (214.000 PTA /m² - 2003)
- --> SE MANTENDRIA LA REPERCUSIÓN DE SOLAR: 409 € /m² (68.000 PTA/m² c.- 32% del Precio de Venta- 2003)
- PERO LA URBANIZACIÓN SERÍA MÁS BARATA EN PROPORCIÓN A LA EDIFICACIÓN: Con 0,8 m²/m² (aún inferior al máximo permitido de 1,5): de 24.000 PTA /m². c. a 19.000 PTA/m², y de 149 MPTA/ha a 121 MPTA
- Y LA PROPIEDAD RECIBIRIA 19.000 PTA/ m² de suelo “en bruto en lugar de 15.000 PTA/ m² s., antes de urbanizar

LA FINANCIACIÓN DE LAS “OBRAS PÚBLICAS” DESDE LOS PRESUPUESTOS PÚBLICOS

**¿PUEDE AUMENTAR UN 50% LA INVERSIÓN DE
1993- 2003?**

**SE JUSTIFICA POR PLANES, PROGRAMAS,
TENDENCIAS Y CRECIMIENTO DEL P.I.B.**

LA VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN DEL CONCELLO:

DE 1.900 MPTA / año DE FINANCIACIÓN PROPIA (50-60% de los Ayuntamientos gallegos por hab.) **A 3.700 MPTA/año**

**POSIBLE CON UN CRECIMIENTO DE LOS
INGRESOS EN UN 5,5% ANUAL (hoy: 4,5%) Y DE LOS
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EN UN 5,1% (hoy:5,8%)**

CONCELLO 2004- 2006 – 2010: DEBE INVERTIR “MÁS”

Los presupuestos de 2004 y 2005 se han ajustado de forma muy aproximada (87% en valores corrientes) a las previsiones de la capacidad de inversión financiada con recursos propios que se situó situada en el entorno de los **22 M€ en valores de 2004 (3.600 MPTA)**, y que por lo tanto **no es necesario revisar las previsiones iniciales a del primer cuatrienio de desarrollo del Plan Xeral.**

Sin embargo, en la medida que la financiación de dicha inversión se ha realizado en base a un **endeudamiento superior al previsto**, y que por ello quedará afectada la carga financiera, será necesario ajustar la evolución de ingresos y gastos corrientes para mantener los mismos niveles de inversión previstos para la financiación del Plan Xeral en el segundo cuatrienio ,

Las previsiones de inversión fueron, en valores de 2004, del siguiente orden:

PREVISIÓN DISPONIBILIDADES RECURSOS PARA INVERSIÓN DO PLAN XERAL

ESCENARIO A	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Recursos para inversión (M Euros 2004)	22,33	22,41	22,57	23,43	25,94	34,00	36,99	37,65
Recursos disponibles para inversiones do Plan Xeral (M Euros de 2004)	14,51	14,56	14,67	15,23	16,86	22,10	24,05	24,47
Recursos disponibles para inversiones do Plan Xeral (MPTAS. 2004)	2.415	2.423	2.441	2.534	2.805	3.678	4.001	4.072

LAS “CESIONES DE APROVECHAMIENTO” DEL 10% DE LOS SOLARES AL AYUNTAMIENTO:

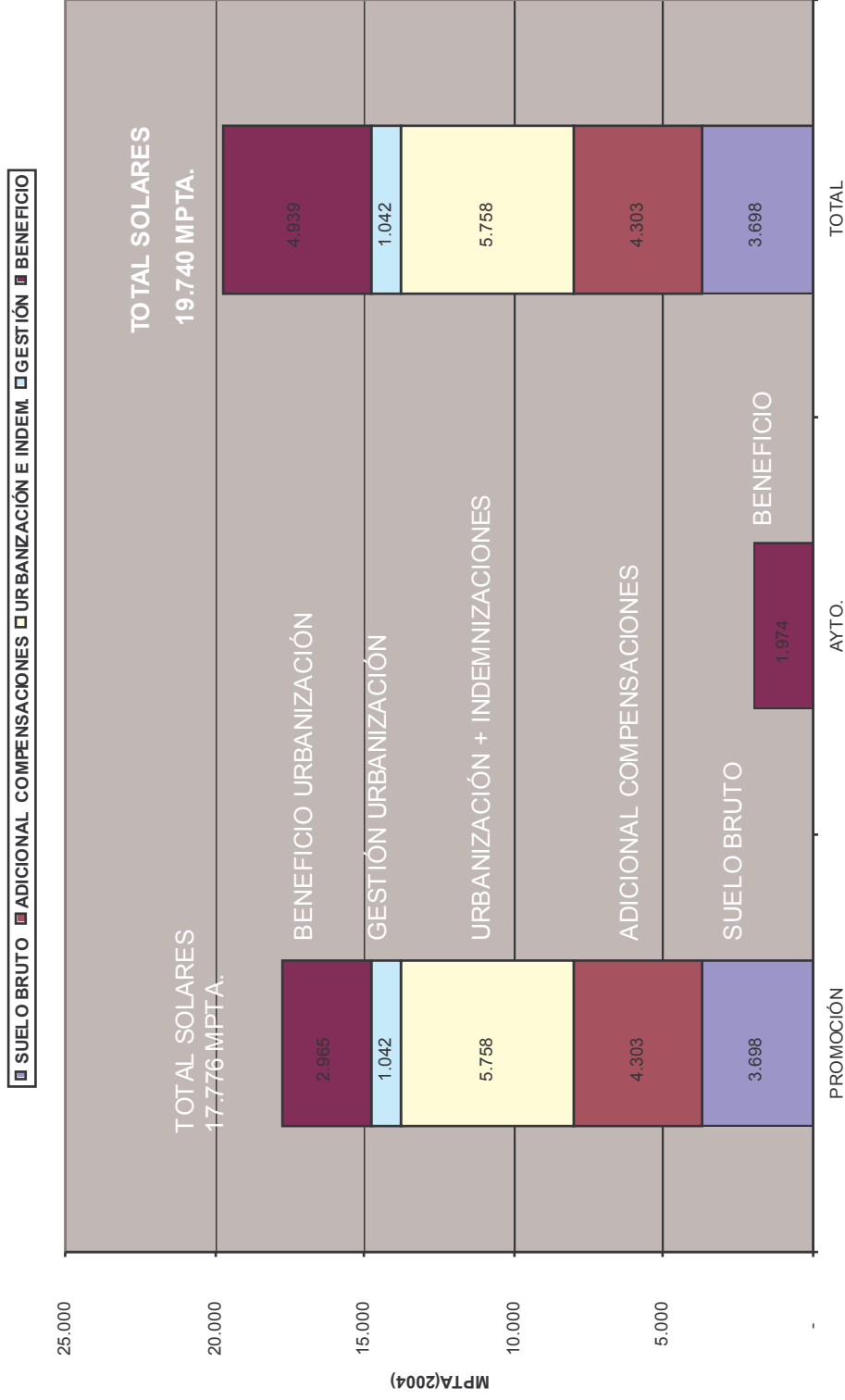
**110.000 MPTA DE “MARGEN” PARA VIVIENDA
ASEQUIBLE Y PARA COMPENSAR RETRASOS DE
INVERSIÓN PÚBLICA-**

UN ARGUMENTO ADICIONAL DE VIABILIDAD

- **IMPORTANCIA: EQUIVALENTE A LA INVERSIÓN DEL
AYUNTAMIENTO EN 20 AÑOS**
- **EL 50% PARA VIVIENDA ASEQUIBLE: 9.000
VIVIENDAS DE POSIBLE GESTIÓN POR EL
AYUNTAMIENTO**

PRECIOS DE LOS “SOLARES” URBANIZADOS

COMPONENTES DEL PRECIO DE LOS SOLARES (EN MPTAS 2004)



INVERSIÓN PÚBLICA POR ADMINISTRACIONES: un intercambio con la gestión de plusvalías inmobiliarias

**** LEY DE LOS TERCIOS**

**** 100.000- 120.000 PTAS POR HABITANTE Y AÑO, aprox.**

**** DIFERENCIAS EN RELACIÓN AL PIB Y EN RELACIÓN A LA
POBLACIÓN RESIDENTE**

**** “CAPACIDAD” PARA LA INVERSIÓN LOCAL,
“NEGOCIACIÓN” PARA C.A. Y ESTADO**

CIUDAD, SECTOR PÚBLICO Y P.I.B.

CIUDAD ES:

“INVERSIÓN - ACUMULACIÓN DE CAPITAL” Y

“CONSUMO - FUNCIONAMIENTO”

**A MÁS NIVEL DE RENTA, MÁS CALIDAD=
DERECHOS BÁSICOS DE LA CIUDAD**

Bigger cake, different slices

GDP and wages, real terms, 1935=100

ESPAÑA 2003: 22.000 \$ /HABITANTE
ESPAÑA 1960: 4- 5.000 \$ /HAB.



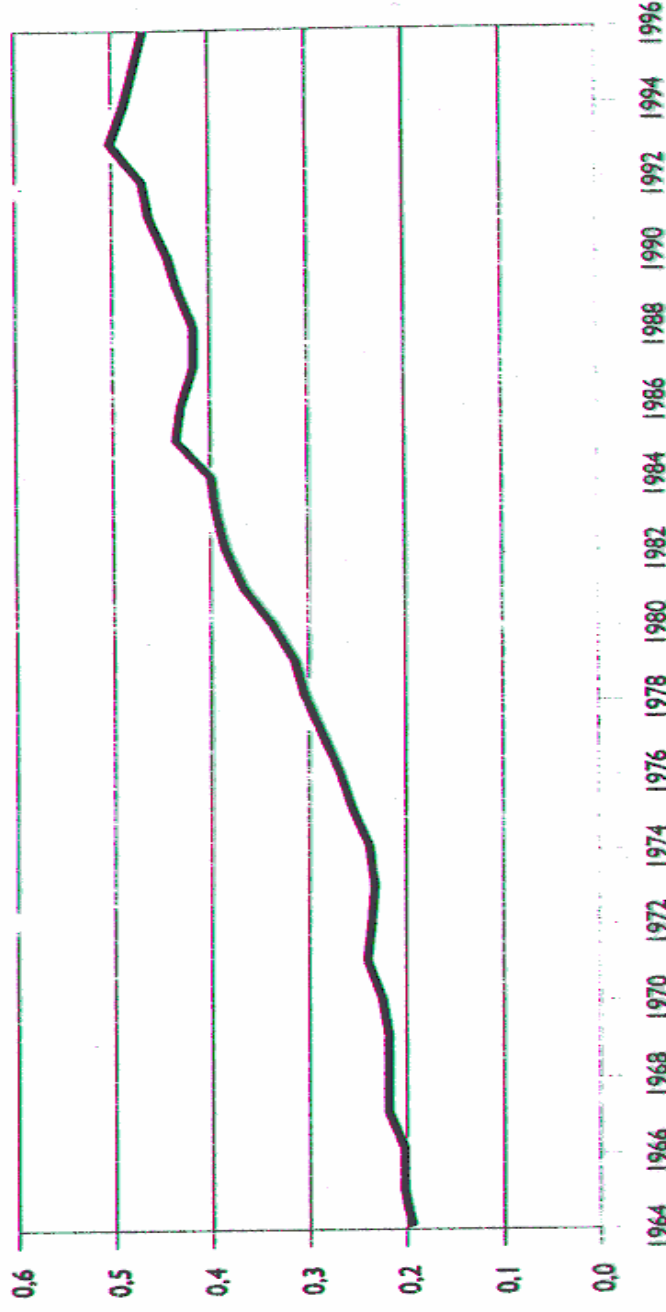
GASTO DEL SECTOR PÚBLICO ESPAÑOL EN % DEL

P.I.B. 1964-1996:

~50% PIB EN 1996, 25 puntos desde 1975

De 4000 en 1960\$ a 18.000 \$ en 2000

GRÁFICO 2
EVOLUCIÓN DE LA DIMENSIÓN DEL SECTOR PÚBLICO
(Gasto público/PIB) (En porcentaje)

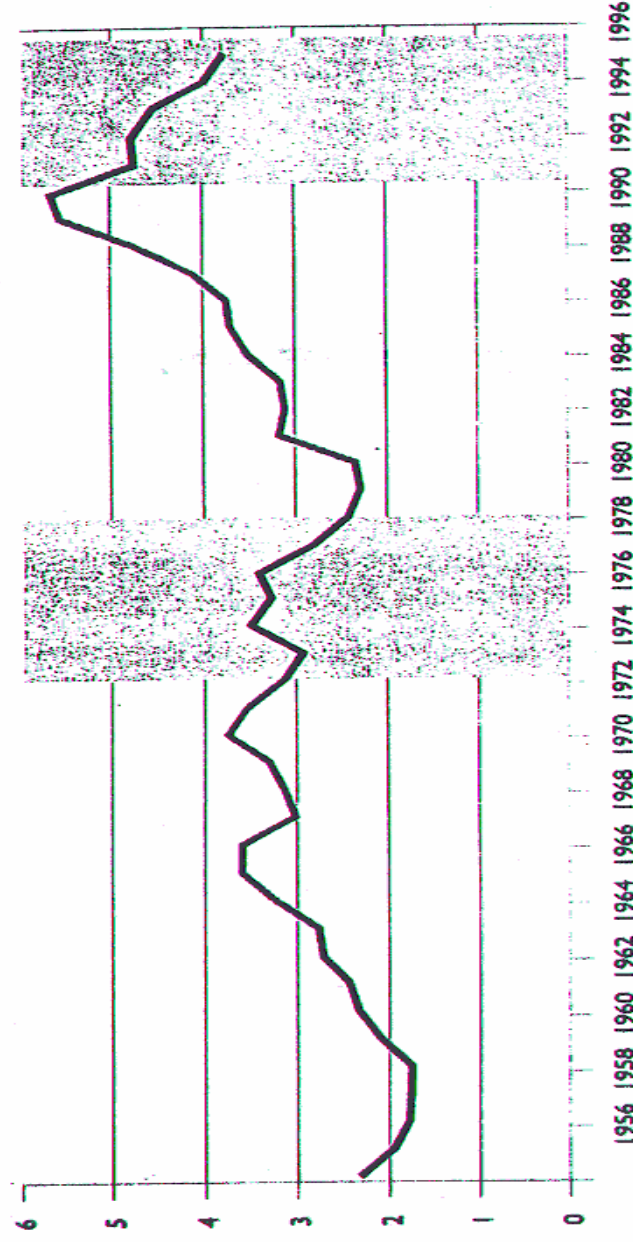


Fuente: INE

INVERSIÓN DEL SECTOR PÚBLICO ESPAÑOL EN % DEL PIB :

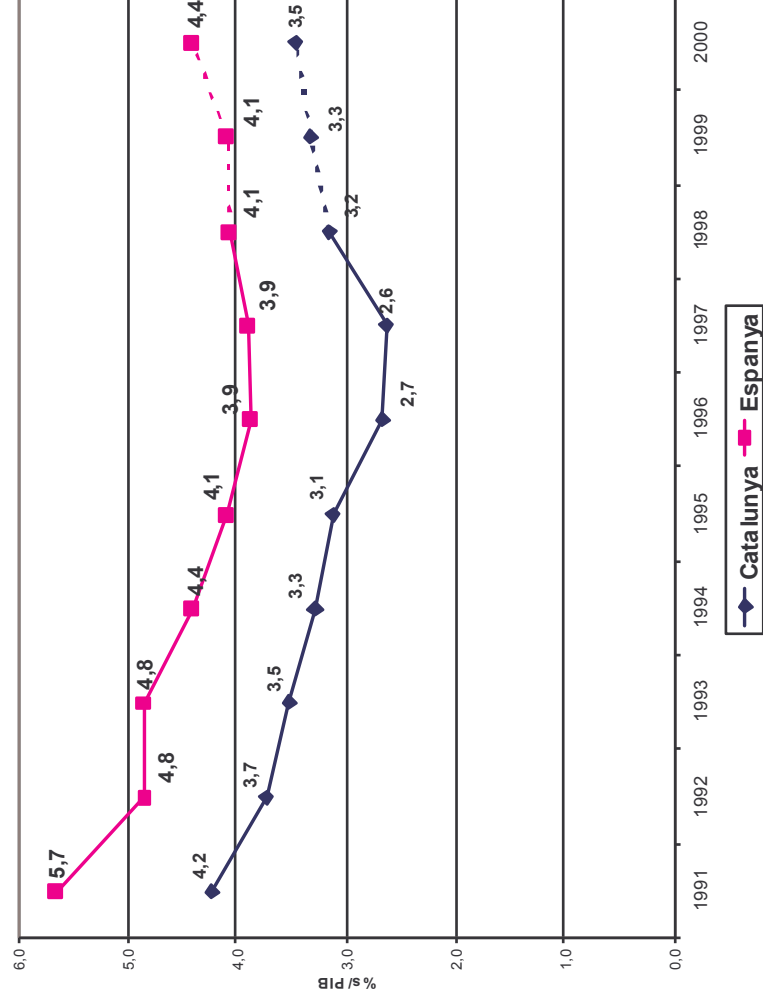
Desde ~3,5% PIB en 1975 al 5,5% in 1990 y 4% en 1996

GRÁFICO I
EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA EN RELACIÓN AL PIB
(Porcentaje)

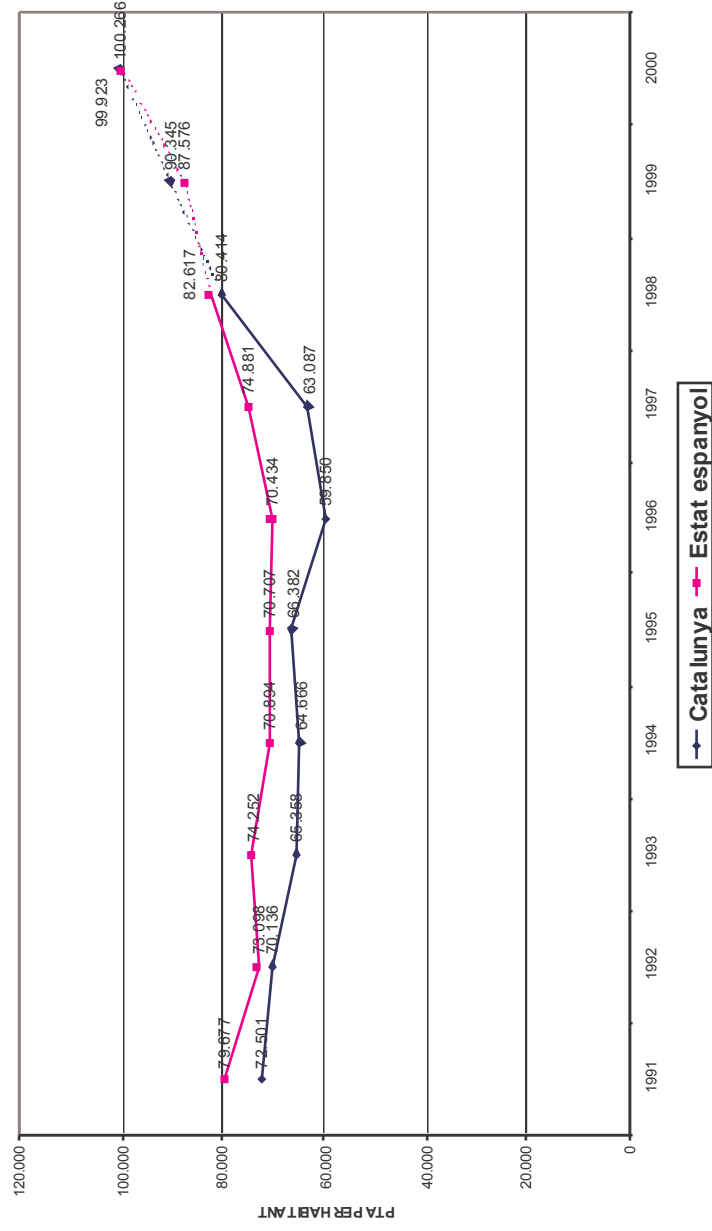


Fuente: BBV-IVIE e INE

INVERSIÓ DEL SECTOR PÚBLIC A ESPÀÑA I CATALUNYA, 1991-2000. EN % DEL P.I.B.

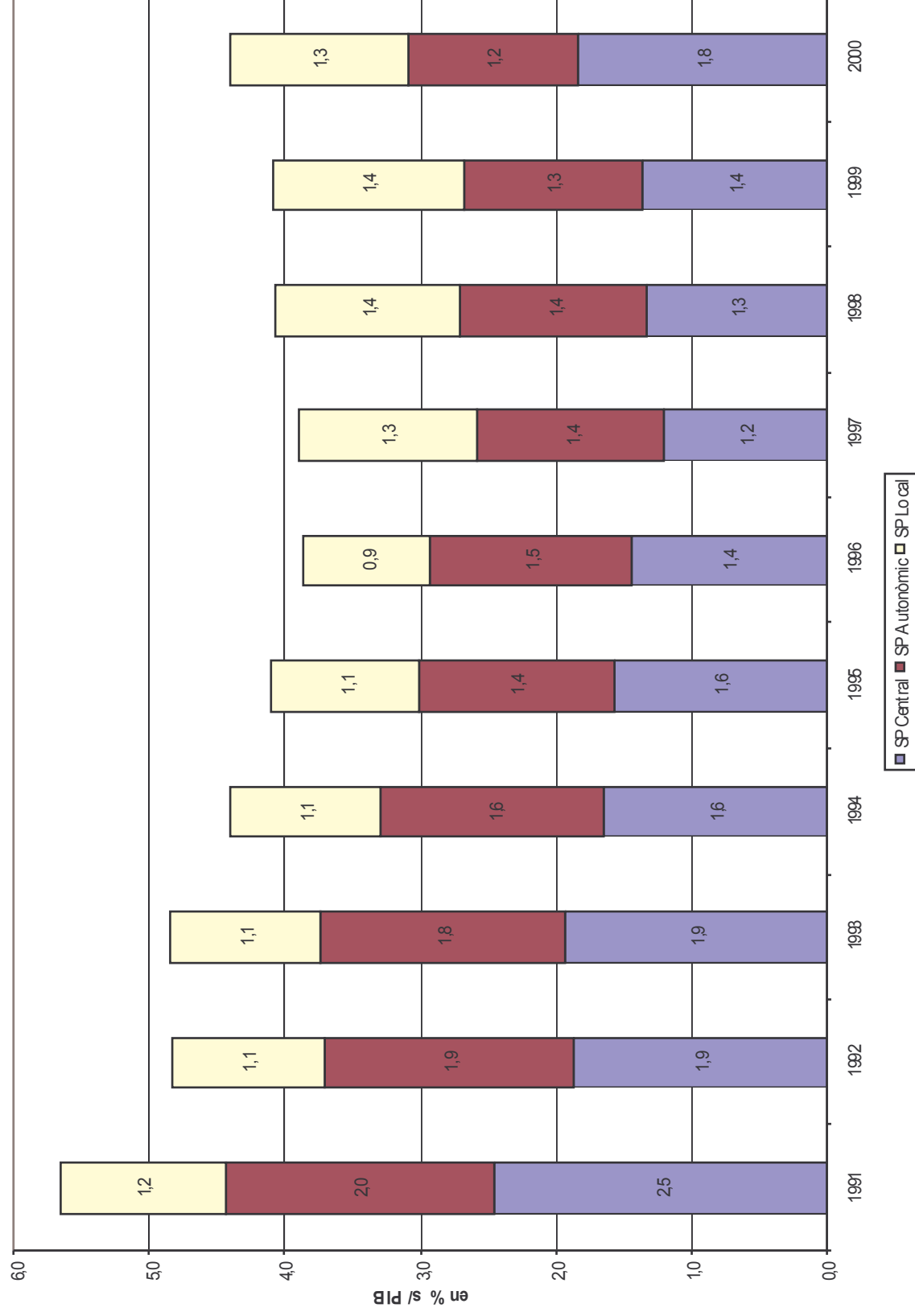


INVERSIÓ DEL SECTOR PÚBLIC 1991-2000. ESPAÑA I CATALUNYA. EN PTA PER HABITANT



Inversió a Espanya per nivells de govern. 1991-2000

En % del P.I.B.



CONCLUSIONES BÁSICAS – E.E.F.

- EL **MERCADO INMOBILIARIO** SERÁ EL **PRINCIPAL MOTOR** DEL PLAN
- VIGO NECESITA **MÁS INVERSIÓN MUNICIPAL** (que la del decenio pasado) PARA CUMPLIR EL PROGRAMA DE PRIORIDADES 2004/2005-2008/2010
- VIGO NECESITA **MÁS INVERSIÓN DEL ESTADO, DE LA XUNTA Y DE LA DIPUTACIÓN** (UN 50-60% más que la del decenio pasado) PARA SUPERAR LOS DÉFICITS DE INFRAESTRUCTURA
- VIGO NECESITA **MANTENER LA FINANCIACIÓN DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA** AL NIVEL DE 1998-2002
- UNA PARTE DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y UNA OFERTA AMPLIA DE VIVIENDA PROTEGIDA PUEDE INTERNALIZARSE EN LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO PORQUE **LO PERMITE EL MERCADO INMOBILIARIO DE VIGO**
- **UNA CIUDAD DE MÁS CALIDAD ES TAMBIÉN UNA CIUDAD MÁS CARA** EN INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA: UNA GRAN PARTE DEL AUMENTO SERÁ EN RESCATAR PLUSVALÍAS Y MONOR PRECIO DEL SUELO (TRANSFERENCIA DE LAS EXPECTATIVAS PRIVADAS A LA “CIUDAD PÚBLICA”)
- EL PRECIO DE LA VIVIENDA SEGURAMENTE NO BAJARÁ DEBIDO AL PLAN PERO **EL PLAN POSIBILITARÁ QUE LOS DEMANDANTES DE PRIMERA VIVIENDA PUEDAN ACCEDER A UNA OFERTA DE 33.600 VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS** DE LAS CUALES EL CONCEJO GESTIONARÁ DIRECTAMENTE 6000 CON CARGO A LAS CESIONES

The
Economist

Passion, pride and profit

A survey of football
June 1st 2002



LA
CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD
PUEDE SER...

.....COMO EL
FÚTBOL:

“PASIÓN,
ORGULLO
Y...NEGOCIO”

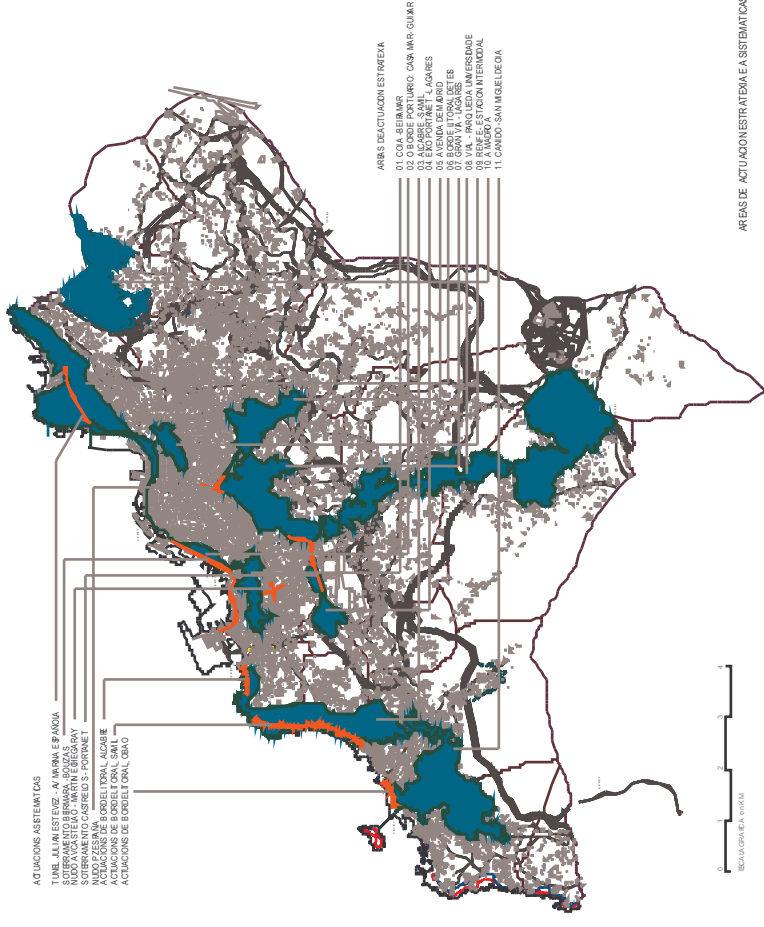
...EN
BENEFICIO
COLECTIVO

[2007 - 2010]





A.P.R.O.I.N.
VIGO - FEBRERO 2006



consultora galega s.l.
 Avenida de Correo 259 (26090) Pontevedra
 Ed. 1º A - 2º B (Edif. Isabel II)

EL PLAN GENERAL DE VIGO 2006.

HACIA EL VIGO DE 400.000 HABITANTES.

J. Clusa- S.Mur (Mur&Clusa Ass.)