



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE VIGO



ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE
INTRODUCCIÓN DA RESERVA
DO 40% DE VIVENDA PRO-
TEXIDA EN TODOLOS ÁMBITOS
DE SOLO URBANO NON CON-
SOLIDADO E SOLO URBANIZA-
BLE, GARANTINDO A SÚA
RENDABILIDADE E EQUILIBRIO

ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCCIÓN DA RESERVA DO 40 % DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOS OS ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA RENDIBILIDADE E EQUILIBRIO

ÍNDICE

1.	Alcance e xustificación teórica e normativa.....	3
2.	O Plan aprobado provisionalmente e a incorporación das modificacións introducidas pola Orden de 19 de xaneiro de 2007 da CPTOPT	8
2.1.	Equilibrio de beneficios e cargas no Plan aprobado provisionalmente. Xustificación estatística adicional.	8
2.2.	Ámbitos especiais excluídos do equilibrio xeral: Sistemas de expropiación e concerto	16
2.3.	Ámbitos con planeamento aprobado incorporados ao Plan	17
2.4.	Incidencia económica das modificacións introducidas pola Orden de 19 de xaneiro de 2007: ámbitos con incremento de cargas.	18
3.	O mercado inmobiliario de Galiza e Vigo no cambio de ciclo: previsións 2007-2010 e conclusións operativas	22
3.1.	A evolución dos prezos inmobiliarios ata 2003 e 2007	22
3.2.	Metodoloxía de previsión da evolución da demanda e oferta de vivendas en España e Galicia	25
3.3.	Previsións da evolución da oferta, demanda e prezos 2007-2010 en España e Galicia	27
4.	O obxectivo do 40% de teito residencial con algún tipo de protección pública en todos os ámbitos e sectores do Plan.....	40
4.1	Impactos económicos no mercado inmobiliario	40
4.2.	Metodoloxía para a análise de viabilidade económica das cargas urbanísticas e do equilibrio entre áreas de reparto	42
4.3.	Actualización das variables fundamentais para a viabilidade económica	43
4.4	ANÁLISIS DE VIBILIDADE ECONÓMICA DO INCREMENTO DA PROPORCIÓN DE VIVENDA PROTEXIDA POR SISTEMAS DE XESTIÓN: RESULTADOS POR DISTRITOS E POR ÁMBITOS E SECTORES	46
5.	Dictame final. A viabilidade económica da proposta	56

Anexos:.....	60
A.1. Coeficientes de distrito e localización do Plan aprobado provisionalmente	61
A.2. Testemuñas de oferta inmobiliaria recente en Vigo. Xerencia de Urbanismo	62
A.3. Listado xeral de ámbitos e sectores: de xestión privada (compensación, cooperación e concerto); de xestión pública (expropiación) e con planeamento aprobado incorporados ao Plan.....	77
A.4. Listado xeral de ámbitos e sectores do Plan, ordenados según a proporción de vivenda protexida proposta	78
A.5. Listado xeral de ámbitos e sectores con proporción de vivenda protexida inferior ao 40%.	79
A.6. Exemplo práctico de cálculo: Praza de España 2003 (con 6,1 M€ de urbanización a maiores e 5,5 M€ de indemnizacións) e 2007 (con 21% de VPA)	80

1. ALCANCE E XUSTIFICACIÓN TEÓRICA E NORMATIVA

O obxecto do presente documento é o estudo da posibilidade de introducción da reserva do 40 % de vivenda protexida en todos os ámbitos de solo urbano non consolidado e solo urbanizable garantindo a rendibilidade dos distintos ámbitos no correspondente estudio económico/financeiro coa incorporación de rectificacións derivadas do cumprimento da Orde de 19 de Xaneiro de 2007 da CPTOPT da Xunta de Galicia, os requisitos establecidos na resolución de 10 de setembro de 2007 da Consellería de Medio Ambiente e puntualizacións solicitadas por determinados colectivos sociais.

Tras un período de revisión, as propostas definitivas se incorporarán a un novo texto refundido do proxecto do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo, previo á súa aprobación definitiva, co contido e calidade precisados no prego de prescricións técnicas do contrato primixenio.

O **Plan aprobado provisionalmente en 2006**, e presentado á Xunta para a súa aprobación definitiva, incluía as modificacións derivadas das alegacións aceptadas despois da aprobación inicial de 2004, e incorporaba a obriga, nos ámbitos e sectores, dunha **reserva xeneralizada do 20% da superficie edificable residencial** para vivenda con algún réxime de protección pública.

Existían algunhas excepcións limitadas a dita reserva, unhas á baixa (por planeamento aprobado de iniciativa privada, cargas urbanísticas elevadas...) e outras á alza (por obxectivos de política de vivenda, sectores de iniciativa municipal ou autonómica...).

A introducción dunha maior porcentaxe de vivenda protexida constitúe un mecanismo de recuperación de plusvalías urbanísticas, que reduce as expectativas de plusvalías xerados polo aumento dos prezos inmobiliarios desde o ano 2003.

Os valores inmobiliarios desde o ano 2003 serviron de base para establecer cargas urbanísticas mínimas e compensatorias da atribución de edificabilidade e uso en relación á superficie de solo computable de cada sector e ámbito, compatible coa reserva de vivenda protexida en cada área de reparto para alcanzar os valores residuais do solo bruto antes de urbanizar de referencia. Neste senso, as reservas de vivenda protexida eran as **máximas posibles compatibles** coas cargas de urbanización e os valores inmobiliarios de 2003.

O documento de aprobación provisional xustificaba que o seu contido se axustaba aos contidos do art. 52.3 e 112.1.

Art. 52.3. "Así mesmo, o plan xeral deberá garanti-la coherencia interna das determinacións urbanísticas, a viabilidade técnica e económica da ordenación proposta, o equilibrio dos beneficios e cargas derivados do plan entre as distintas áreas de reparto, a proporcionalidade entre o volume edificábel e os espazos libres públicos de cada ámbito de ordenación e a participación da comunidade nas plusvalías xeradas en cada área de reparto"

Art. 112.1. Regras para a delimitación. "A delimitación de áreas de reparto efectuarase tendo en conta o equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas así como a proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas."

A primeira consecuencia económica da introducción dunha reserva adicional de vivenda protexida é a redución dos "valores expectantes" do solo na medida que a vivenda protexida se sitúa moi por debaixo do prezo da vivenda libre. Se trata unicamente dunha redución de valores expectantes na medida que o Plan Xeral non está definitivamente aprobado. As transaccións que se houberen efectuado en base ós valores expectantes haberían incorrido polo tanto nunha decisión arriscada economicamente nun "mercado de futuros" como é o caso do mercado de solo bruto.

O mantemento do mesmo equilibrio, no Plan que se aprobou provisionalmente, sen modificar a superficie delimitada ou computable, a edificabilidade e as cargas de urbanización, unicamente se pode conseguir con **porcentaxes diferenciais en cada área, si se quere garantir un crecemento uniforme do valor residual do solo**, que é o criterio básico para o mantemento do equilibrio.

A **metodoloxía do presente documento** parte de manter un crecemento lineal dos valores residuais de 2003 do 75%, actualizar os custos de urbanización nun 25%, as indemnizacións nun 75% e axustar as porcentaxes de vivenda protexida en función dos novos prezos inmobiliarios por usos e localizacións.

En termos económicos significa que **os prezos inmobiliarios de 2007 permiten absorber a redución de expectativas** derivadas das reservas adicionais e a actualización dos custos de urbanización e indemnizacións, **garantindo incrementos de valor no solo bruto, aínda que por debaixo das expectativas**.

Desde o punto de vista da **normativa urbanística**, a compatibilidade da modificación coa do cambio introducido en relación ás reservas de vivenda protexida está baseada en que nos arts. 55.3 e 64.f) da vixente LOUGA, instituíuse no solo urbano non consolidado e no solo urbanizable a obriga de "prever as reservas de solo necesarias para atender as demandas de vivenda suxeita a algún réxime de protección pública". E concreouse dita carga nunha porcentaxe "non inferior" ao 20% da edificabilidade residencial de cada distrito. Da interpretación gramatical dos referidos preceptos dedúcese que dito ratio constitúe un "mínimo" que pode ser incrementado polo correspondente instrumento de planeamento urbanístico.

Por outra banda, o art. 10.b) da recente Lei estatal 8/2007, do 28 de maio, do Solo elevou dita reserva a un mínimo do 30% da edificabilidade residencial prevista en actuacións de urbanización. Estándar que, nun principio, e no defecto doutra reserva autonómica igual ou superior, se aplicará directamente na xestión urbanística a partires do día 1 de xullo de 2008, consonte se preceptúa na disposición transitoria primeira de dita Lei.

Asemade, como se dixo, a Consellería de Vivenda da Xunta de Galicia elaborou un

"Anteproxecto de Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo", no que se pretende como criterio xeral incrementar esa reserva de vivenda protexida ata o 40% da nova edificabilidade residencial que xere o planeamento no solo urbano non consolidado e urbanizable delimitado.

Como consecuencia do antedito, non existe óbice legal para que no novo Plan Xeral de Ordenación Municipal de Vigo se estableza unha reserva de vivenda protexida do 40% da edificabilidade residencial no solo urbano non consolidado e urbanizable. En primeiro termo, porque non o prohibe a vixente LOUGA. En segundo, porque con elo se adaptaría o PXOM ao disposto sobre este particular na Lei estatal 8/2007, do 28 de maio, do Solo e incluso na futura "Lei de medidas urxentes en materia de vivenda e solo" promovida pola Consellería de Vivenda da Xunta de Galicia.

Desde a **normativa urbanística**, poren, dita modificación obrigaría a xustificar que os respectivos ámbitos do Plan Xeral manteñen a súa rendibilidade e o equilibrio entre beneficios e cargas esixido nos arts. 131.1 e 112 LOUGA, que é o obxecto do presente documento.

O obxectivo de alcanzar as máximas reservas posibles de vivenda protexida se sitúa no contexto das políticas públicas da recuperación de plusvalías urbanísticas, que en termos económicos significa una mellor distribución de beneficios entre a propiedade do solo e a promoción inmobiliaria, dunha parte, e a "cidade pública", doutra.

O prezo da vivenda, co feito de ser moi preocupante, non é o único problema urbanístico actual. As cidades españolas necesitan tamén **máis e mellores infraestructuras** porque non alcanzaron o nivel de calidade centroeuropea. Os recursos públicos son insuficientes para financiar la necesidade de infraestructuras e equipamentos que xera o novo crecemento urbano, en prazos curtos de tempo, a pesar de que se incrementou a inversión das administracións públicas, ata situarse no entorno do 6% do PIB no 2005.

Pode argumentarse que as infraestructuras públicas das cidades (a "cidade pública") non se beneficiou suficientemente do **boom de prezos e produción inmobiliario** existente desde 1996. A propiedade do solo recibe un valor residual en gran parte "regalado" pola edificabilidade que outorga o planeamento urbanístico aprobado polos propios Concellos e Comunidades Autónomas e que se ve reforzado por un mercado inflacionado, porque máis do 60% dos incrementos de prezos van directamente ó solo.

ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006):
(PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

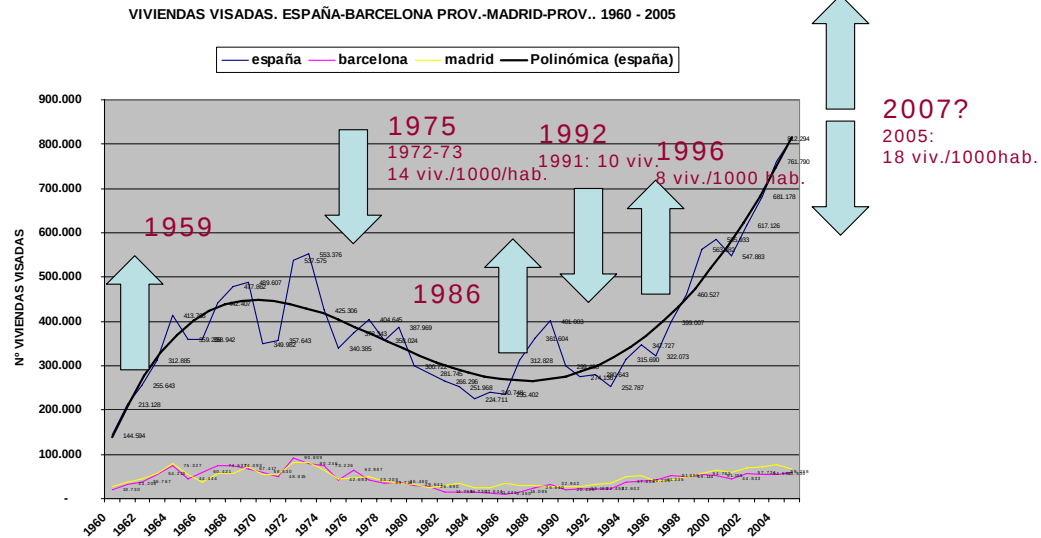
1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

Hipotecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas “visadas”

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases



A produción de nova cidade (extensión e renovación) é **responsabilidade dos tres “socios financeiros” que participan no desenvolvemento inmobiliario: a propiedade do solo, a promoción inmobiliaria e o Concello**. Todos eles terán que obter parte da “marxe” que da o produto final, de acordo co que “aportan” ó proceso productivo de nova cidade, nin máis nin menos. Pero a promoción quere a máxima rendibilidade nas súas inversións de urbanización e de construción, a propiedade quere o maior prezo posible polo solo antes de urbanizar e o Concello debe recuperar para a cidade plusvalías en forma de infraestruturas, equipamentos públicos e vivenda protexida. E todo elo ten que encaixar no valor do produto inmobiliario que se deriva da ordenación urbanística (uso, edificabilidade e localización) e dos prezos do mercado.

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

4

A rendibilidade que debe garantir a operación ó promotor dependerá do risco que asume e dos tipos de interese sen risco. A normativa hipotecaria (Orden ECO 805/2003) especifica as rendibilidades de referencia, en función dos distintos usos e da valoración do risco en cada momento.

O prezo de mercado inmobiliario non depende do custo dos factores sino da **demandan de forma** que non é o custo do solo o que xera prezos altos da vivenda sino que os altos prezos desta, que o son na medida en que hai quen os “paga”, permiten en moitos casos remuneracións excesivamente altas, por riba do valor do solo. E en este senso os prezos altos dunha cidade reflicten o seu nivel económico.

En consecuencia, o punto clave na distribución de beneficios na cidade é precisamente o establecemento dese **valor máximo do solo antes de iniciarse o proceso urbanizador ou contido económico máximo da propiedade do solo**, que a nova normativa urbanística estatal de 2007 limitou de forma moi substancial a efectos de expropiacións.

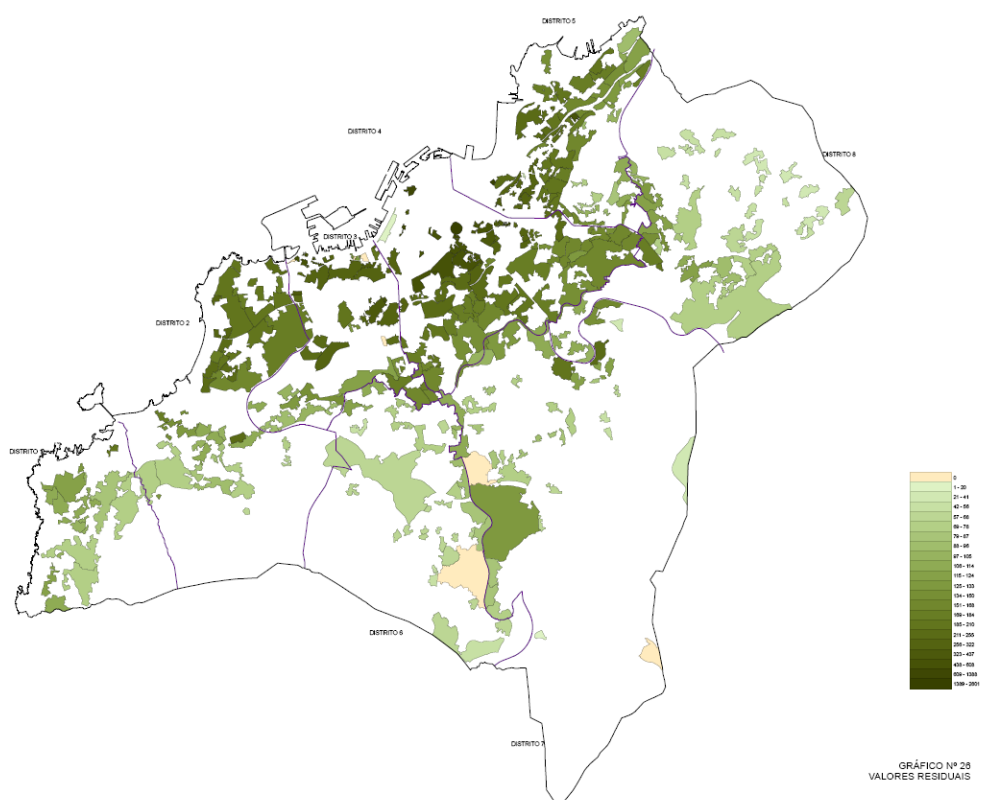
A **recuperación de plusvalías nos novos desenvolvementos** ten polo tanto dous instrumentos alternativos e complementarios que son a proporción de vivenda protexida e as cargas de urbanización local e de cidade, no contexto dos prezos inmobiliarios, os custos empresariais, a rendibilidade das inversións e uns valores máis moderados e contidos do solo bruto antes de urbanizar.

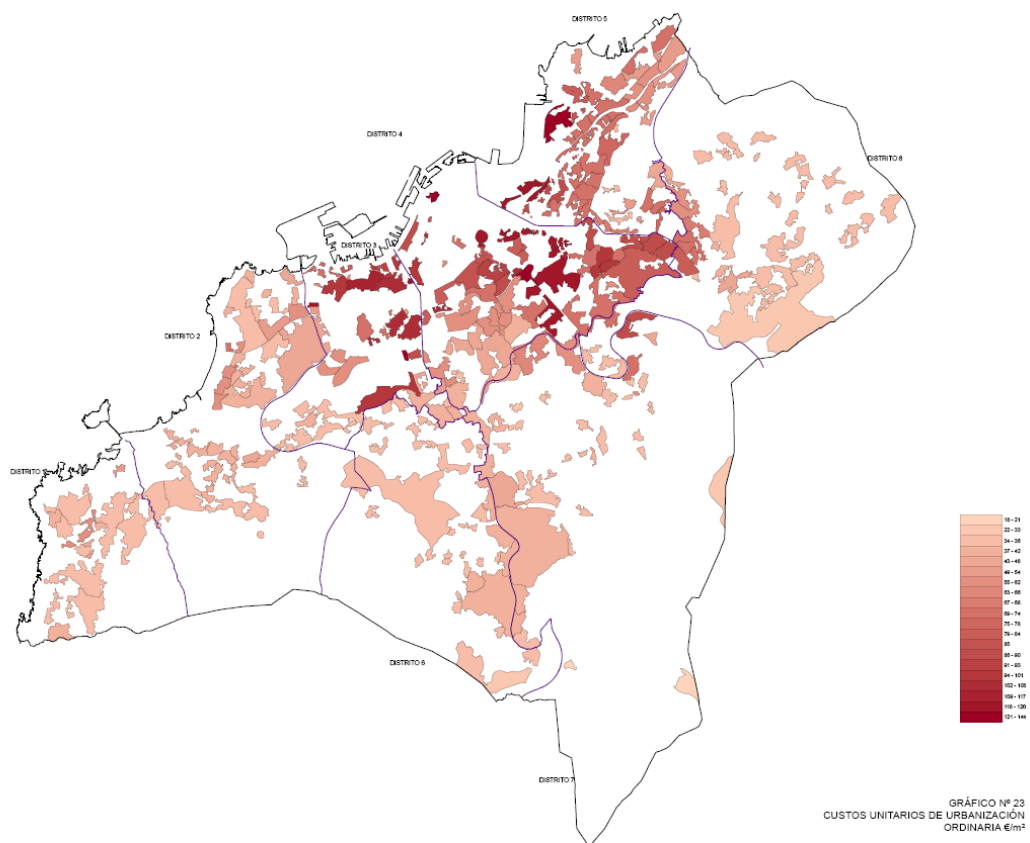
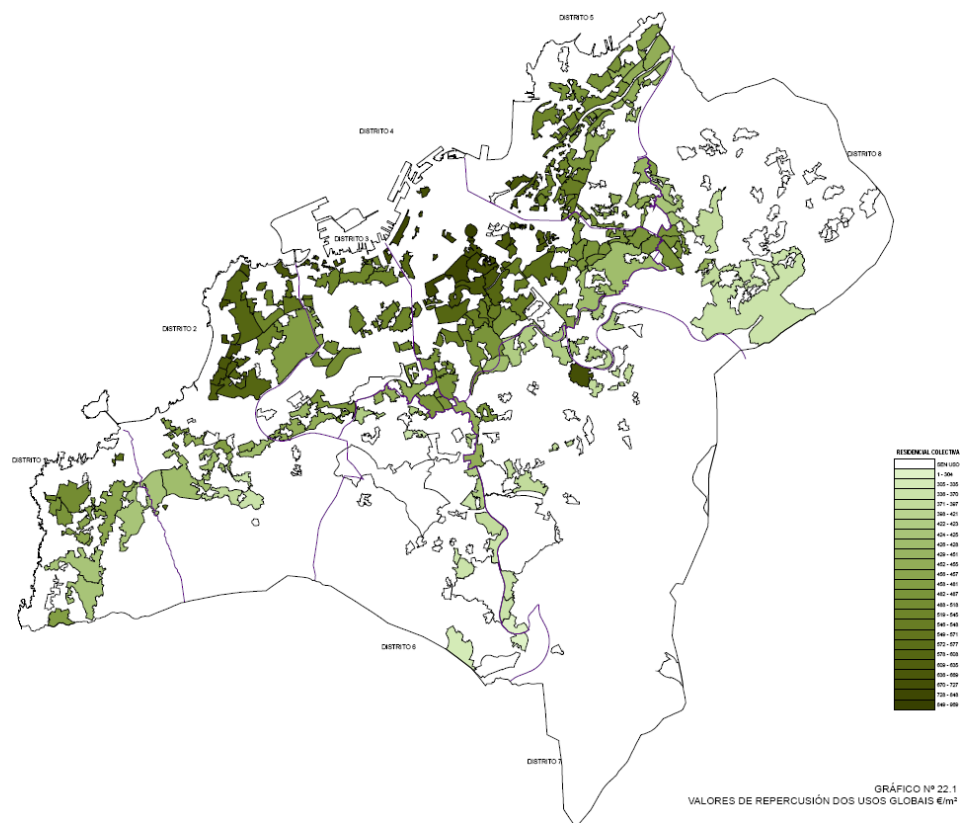
2. O PLAN APROBADO PROVISIONALMENTE E A INCORPORACIÓN DAS MODIFICACIÓNS INTRODUCIDAS POLA ORDEN DE 19 DE XANEIRO DE 2007 DA CPTOPT

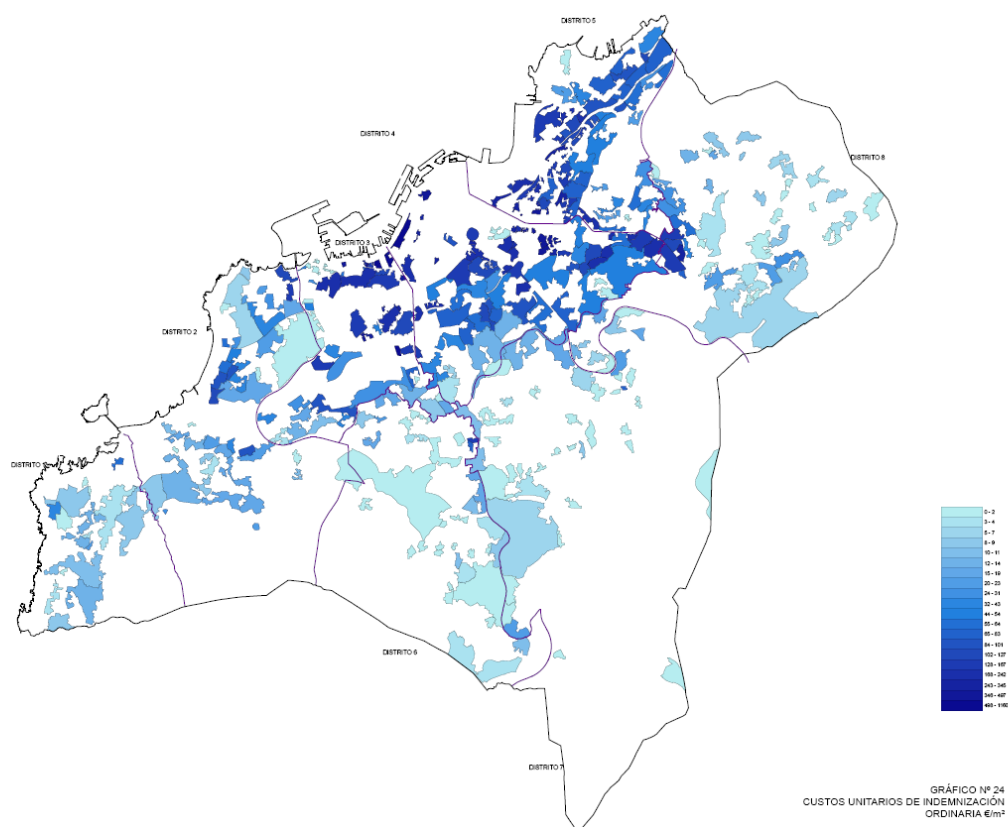
2.1. Equilibrio de beneficios e cargas no Plan aprobado provisionalmente. Xustificación estatística adicional.

A xustificación cuantitativa do equilibrio entre beneficios e cargas así como a proporcionalidade de valores residuais das diferentes áreas de reparto foi o obxectivo do axuste das cargas de planeamento e as reservas de planeamento durante o proceso de planeamento. Os valores residuais-obxectivo ou valores de referencia gardaban unha gradación explicable e correspondíase cos valores das testemuñas do mercado de solo antes de urbanizar.

Os planos que seguen formaban parte da memoria Xeral e poñían de relevo a correspondencia de gradacións directas cos valores inmobiliarios e a gradación inversa coas cargas unitarias de urbanización e indemnizacións.







O presente documento incorpora unha análise estatística específica que pon de relevo a coherencia entre os valores inmobiliarios unitarios de cada ámbito e sector, resultado da composición de usos, incluído o de vivenda protexida, e os correspondentes Valores Residuais do solo bruto (o valor recoñecido á propiedade do solo), resultado do efecto da edificabilidade, as cargas urbanísticas (urbanización local, xeral e indemnizacións necesarias) e a superficie delimitada.

O estudo de correlacións realizouse tomando unicamente os ámbitos e sectores a desenvolver polo Sistema de Compensación (326 sobre 380) **por canto** os previstos por Expropiación, Concerto e Expropiación incorporan axustes específicos de cargas de urbanización e valores residuais do solo¹.

O "Valor Residual Unitario" está moi relacionado coas dúas variables independentes: "Valor Inmobiliario Unitario" e "Índice de Edificabilidade Bruta", pero estas tamén o están entre si, como se observa nas tres figuras (a mellor relación dáse considerando as variables "Valor Residual Unitario" e "Índice de Edificabilidade Bruta" en logaritmos).

¹ O estudo de correlacións e axuste da función teórica que segue foi realizado por **Magdalena Ferrán**, Profesora Titular da EU de Estatística da UCM.

En consecuencia, ao facer o modelo de regresión por pasos coas dúas variables, entra no primeiro paso a máis relacionada, "Valor Inmobiliario Unitario", explicando o 86,0%. Aínda que a "Edificabilidade" mellora o axuste, só o fai nun 3,5%. Entre as dúas variables independentes a calidade do axuste é do 89,5%.

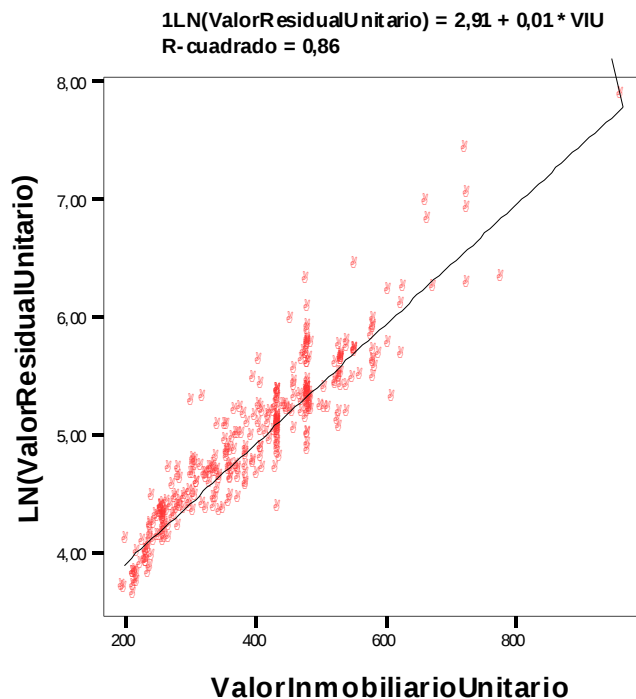
A ecuación de regresión correspondente ao axuste do logaritmo do “Valor Residual Unitario” (Y_i) sobre “Valor Inmobiliario Unitario” (X_i) e sobre o logaritmo do “Índice de Edificabilidade Bruta” (Z_i) toma a seguinte expresión:

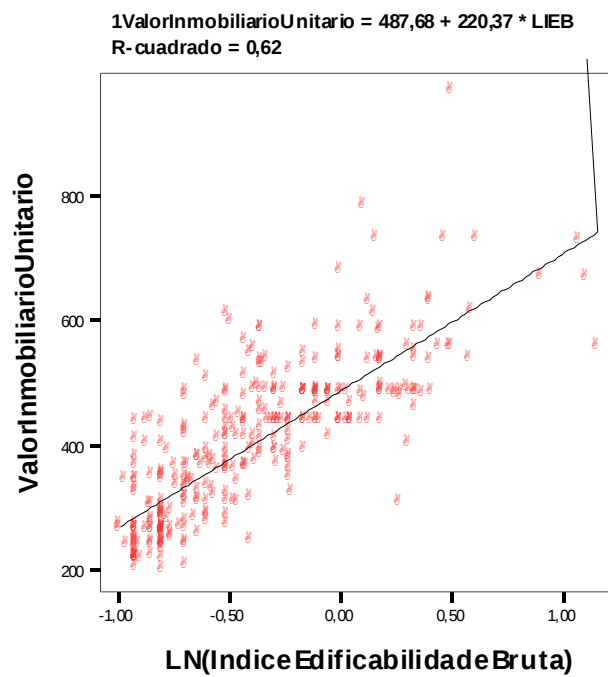
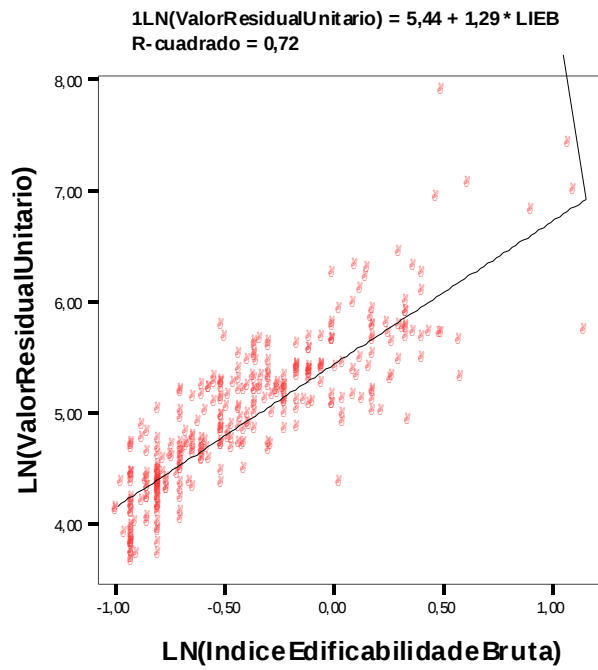
$$\ln \hat{Y}_i = 3,607 + 0,004 \cdot X_i + 0,462 \cdot \ln Z_i$$

En consecuencia, o valor axustado do “Valor Residual Unitario” virá dado por:

$$\hat{Y}_i = e^{3,607+0,004 \cdot X_i} \cdot Z_i^{0,462}$$

O modelo na formulación indicada é polo tanto válido a efectos de previsión.





Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado
1	,927(a)	,860
2	,946(b)	,895

a Variables predictoras: (Constante), ValorInmobiliarioUnitario

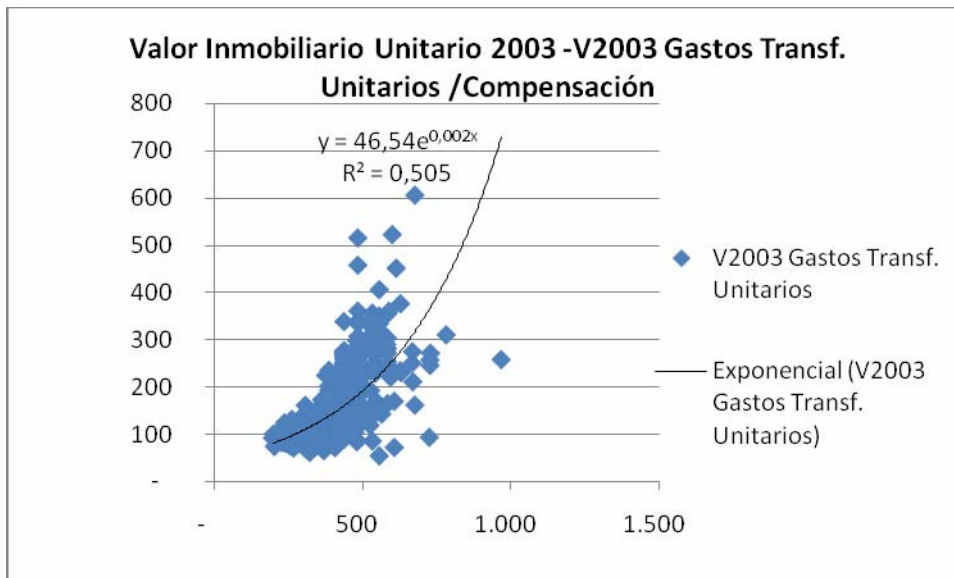
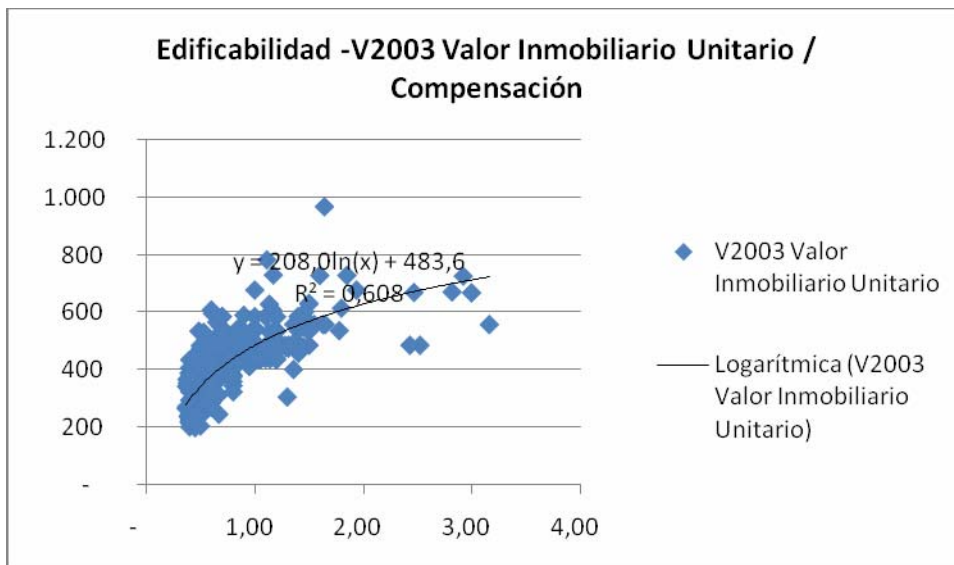
b Variables predictoras: (Constante), ValorInmobiliarioUnitario, LN(IndiceEdificabilidadeBruta)

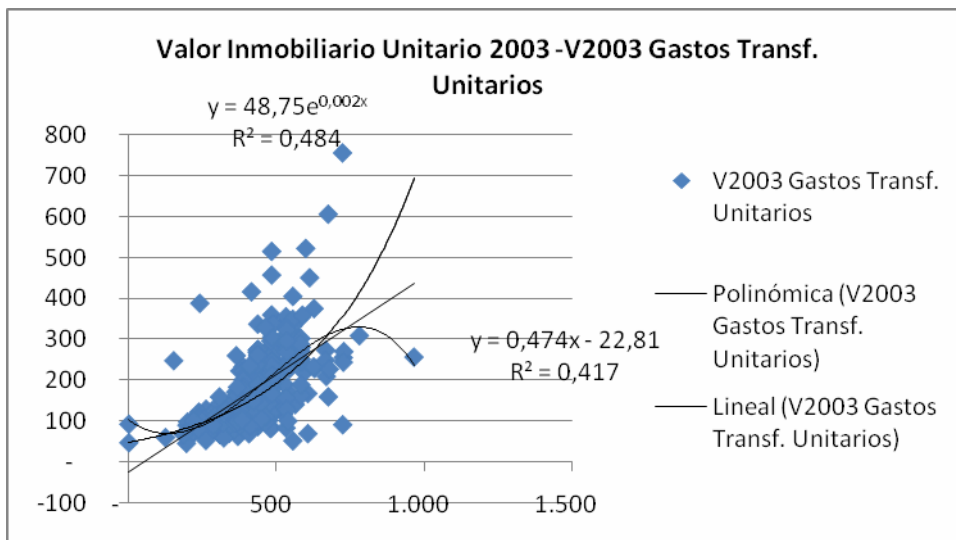
Coeficientes(a)

Modelo		Coeficientes
1	(Constante)	3,607
	ValorInmobiliarioUnitario	,004
	LN(IndiceEdificabilidadeBruta)	,462

a Variable dependiente: LN(ValorResidualUnitario)

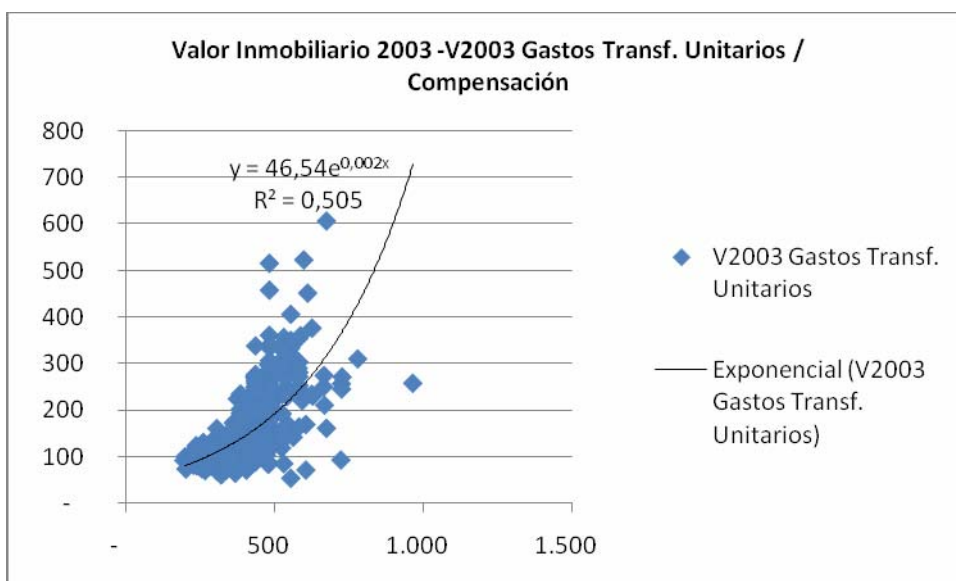
Os axustes lineais que seguen, reflicten igualmente as correlacións que quedan amplificadas polas elaboracións en base a valores logarítmicos. Todas as correlacións lineais son superiores ao 50% de significación.





Todos- 48% de Correlación

A maior prezo inmobiliario o PX atribuíulle maior carga de transformación porque “aguantan” máis.



A significación estatística dos valores residuais do solo en relación aos valores unitarios de repercusión de solar e a edificabilidade, referidos ao ano 2003, é do 89,5%, cun efecto da edificabilidade de só o 3,5%, o cal pon de relevo que dito efecto foi limitado ao mínimo con tal de garantir a **“proporcionalidade entre a edificabilidade resultante e as cargas e dotacións previstas”**, ás áreas de reparto ou novos desenvolvementos, pero recoñecendo á **propiedade de cada un o seu “valor de posición” na cidade** e no cal o mercado inmobiliario valora especialmente a distancia e accesibilidade en tempo ás diferentes centralidades da cidade.

2.2. Ámbitos especiais excluídos do equilibrio xeral: Sistemas de expropiación e concerto

O Plan aprobado provisionalmente recollía os seguintes ámbitos e sectores de actuación por expropiación e concerto. No primeiro caso son actuacións públicas do Concello, a excepción de Guixar cuxa xestión está prevista por Zona Franca, que se reflicten nos presupostos e as actuacións por concerto se refiren a desenvolvementos de características especiais xestionados por acordo con outras institucións, públicas ou privadas.

A táboa seguinte recolle as operacións concertadas e de expropiación recollidas no Plan:

Clave	Nome	Distrito	Sistema Actuación	Clase	Superficie Delimitada	Superficie Total Edificable	Superficie Computable
A-3-23	FENOSA(BALAÍDOS)	3	CONCERTO	SUNC	13.460	38.309	13.460
A-4-36	ESTACIÓN-CÁRCERE*	4	EXPROPIACIÓN	SUNC	56.919	77.148	16.015
A-5-47	ESTACION-INTERMODAL*	5	EXPROPIACIÓN	SUNC	24.368	20.295	3.242
S-65-D	PARQUE FORESTAL E DOTACIÓNS DE ZAMÁNS	0	CONCERTO	S.URBANIZABLE	121.351	10.548	113.377
S-59-I	POLÍGONO INDUSTRIAL DE RECUPERACIÓN E RECICLAXE*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	201.476	100.738	201.476
S-67-I	GARRIDA*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	195.092	97.546	183.725
S-61-D	COSTA VALADARES*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	591.056	267.960	574.323
S-66-D	HOSPITAL*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	246.831	246.831	246.831
S-64-D	EIRAVELLA	0	CONCERTO	S.URBANIZABLE	22.035	3.922	19.304
A-3-01	BOUZAS CASIANO*	3	EXPROPIACIÓN	SUNC	3.856	1.030	3.856
A-2-06	ROTEA*	2	EXPROPIACIÓN	SUNC	4.799	3.839	4.078
S-44-I	P.I.MATAMÁ-VALADARES*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	1.216.333	712.676	1.071.901
S-72-R	NAVIA*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	728.321	717.809	728.321
S-58-I	PARQUE TECNOLÓXICO E LOXÍSTICO*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	1.146.697	1.146.697	1.138.460
A-3-50	PROA	3	CONCERTO	SUNC	4.901	8.822	4.282
A-2-33	MONTANA	2	CONCERTO	SUNC	20.064	10.000	18.756
S-68-R	AREEIRO*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	30.356	12.446	29.972
S-33-I	A.P. BALAIÓDOS*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	223.771	167.828	212.235
S-32-R	GORGOSO	0	CONCERTO	S.URBANIZABLE	110.789	47.079	110.625
S-21-T/R	LÍNEIRIÑOS*	0	EXPROPIACIÓN	S.URBANIZABLE	1.508.069	854.953	2.027.366
A-6-39	BARXA*	6	EXPROPIACIÓN	SUNC	41.991	20.996	40.864
A-5-16	GUIXAR*	5	EXPROPIACIÓN	SUNC	150.950	206.553	120.853
A-7-38	ARIEIRO*	7	EXPROPIACIÓN	SUNC	28.890	7.223	20.322

A maioría de desenvolvementos por expropiación teñen por obxecto a construción de vivenda protexida, a construción de equipamentos ou o desenvolvemento de polígonos considerados estratéxicos e, en ocasións, presentan valores residuais negativos ó ser maiores as cargas de urbanización que os ingresos procedentes da venda de solo urbanizado.

Os ámbitos e sectores con valores negativos eran os seguintes:

Clave	Nombre	Iniciativa	Ingresos solares M€	Valor Apropr. M€	Indemniz. M€	Urbaniz. M€	Sist. Gene. M€	Total Glos. M€	Valor ref.suelo Exprop. €/ m2s	Valor res. €/ m2s	OBSERVACIONES
A-3-01	BOUZAS CASIANO	PÚBL-EXP.	0,2	0,2	0,1	0,3		0,4	171		Promoción vivienda protegida (100%)
A-3-04	SAN GREGORIO 2	PRIV-COMP	2,9	2,6	2,4	0,2		2,6	257	-0,0	Traslado industria
A-3-47	ESTAOO	PRIV-COMP	17,4	15,6	17,1	1,4		18,5	205	-193,3	Traslado industria
A-4-36	ESTACIÓN-CÁRCERE	PÚBL-EXP.	32,1	28,9	7,7	7,7	16,8	32,1	210		Promoción vivienda protegida (100%)
A-5-47	ESTACIÓN INTERMODAL	PÚBL-EXP.	14,7	13,2	6,4	2,9	6,0	15,3	636		Promoción pública de terciario hotelero
S-61-D	COSTA VALADARES	PÚBL-EXP.	-	-	0,4	2,5		2,8	68		Dotacional Adscrito a S-21-T/R- Lúieiriños
S-65-D	PARQUE FORESTAL E DOTACIÓNS DE ZA	PÚBL-CONC.	1,6	1,4	0,1	2,5		2,6	15	-9,7	Dotacional Comunidad Montes
S-66-D	HOSPITAL	PÚBL-EXP.	-	-	0,1	11,8		12,0	154		XUNTA. Equipamiento supramunicipal

2.3. Ámbitos con planeamento aprobado incorporados ao Plan

O documento do Plan aprobado provisionalmente incluía unha serie de ámbitos que dispoñían de planeamento aprobado. Nese caso o Plan asume a ordenación xa aprobada, así como as cargas e condicións normativas para o seu desenvolvemento.

Clave	Nome	Distrito	Sup. Delimitada	Sup. Computable	Total Edificable	Prod. Inmobiliario	Prod. Inm. Apropiable	Gtos. Trnsf.	Valor Residual
A-3-35	PEPRI BOUZAS	3	33.449	33.449	45.467	25.280.399	22.752.359	2.428.431	608
A-6-32	GARRIDA	6	203.668	172.073	81.467	19.931.502	17.938.352	7.935.265	58
A-5-71	METALÚRXICA	5	6.191	6.191	18.100	13.114.901	11.803.411	1.674.489	1.636
A-2-14	TOMADA	2	17.970	17.970	8.985	4.342.237	3.908.014	767.535	175
A-4-09	CALVARIO 6	4	6.356	5.054	17.930	12.000.502	10.800.452	3.771.601	1.391
A-4-73	PAZOS	4	6.979	4.694	12.911	9.386.203	8.447.582	3.161.975	1.126
A-4-24	REGUEIRO	4	5.933	4.760	6.599	5.155.377	4.639.840	2.043.281	545
A-8-54	PENIS 2	8	15.865	14.292	7.146	2.041.398	1.837.258	676.989	81
TOTAL			296.411	258.483	198.606	91.252.520	82.127.268	22.459.565	

En conxunto, todos os ámbitos con planeamento aprobado significan soamente o 1% do total da superficie e tamén o 1% do teito edificable do Plan.

2.4. Incidencia económica das modificacións introducidas pola Orden de 19 de xaneiro de 2007: ámbitos con incremento de cargas.

A Orde de 19 de xaneiro de 2007 da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes introducía uns cambios nunha serie de ámbitos e sectores que teñen repercusión nas cargas urbanísticas e, por tanto, nos resultados económicos. De todos eles, algúns foron xa cumprimentados e outros están aínda pendentes de realización.

A.- Relación dos cambios xa realizados e que afectan aos cálculos das fichas de xestión dos ámbitos e sectores, tomando como documento de partida o presentado en marzo de 2007.

- **S-01-R Rotea:** Redución da delimitación ao norte do sector ata os 200 metros da servidume de protección de costas, excepto na parte traseira das naves que se atopan no fronte da costa, e na parte leste do sector en liña co camiño cacharela. Suprímese así a adscrición do sistema xeral verde e a carga que tiña imposta para o soterrado das vías do ferrocarril no treito que estaba incluído dentro do sector. Tamén se reduce o índice de edificabilidade ata 0,63 m²t/m²s. media, neste momento, do solo urbanizable na cidade, cousa que será revisada en cada intre, por estar dentro dos 500 metros da costa.
- **S-83-R Rios 1:** Pásase á situación de solo urbano non consolidado que tiña na aprobación provisional.
- **A-8-22 Carballal 2:** Pásase á situación de solo urbanizable non delimitado índice de edificabilidade 0,3 m²t/m²s.
- **S-13-R Igrexa-Cabral:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao suroeste do sector variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-8-42 Penis:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao oeste do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-4-58 Laxe 1:** Suprímese do ámbito unha area ao norte do mesmo, pasando a ser solo urbano consolidado variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-4-60 Viloura:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao leste do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **S-26-R Pescadiera:** Incorpórase parte dunha área de solo urbano consolidado no interior do sector variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.

- **S-25-R Costa Castrelos:** Incorpórase parte dunha área de solo urbano consolidado no interior do sector variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-4-65 Pousa:** Incorpóranse dúas áreas de solo urbano consolidado ao sur do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-7-15 Barallas:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado no interior do sector variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **SUND-32 Cocho:** Pásase a situación de solo urbano non consolidado que tiña na aprobación provisional, recuperando así a súa edificabilidade 0,43 m²t/m²s. (A-7-25)
- **SUND-18 Outeiro-Bembrive:** Incorpórase parte dunha área de solo urbano consolidado ao oeste do urbanizable e outra ao sur.
- **SUND-17 Cabada 1:** Incorpórase parte dunha área de solo urbano consolidado no interior do urbanizable.
- **A-3-39 Sanín 2:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao norte do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-6-14 San Xoa:** Pásase á situación de solo urbanizable non delimitado, fusionándose co xa existente SUND-28 San Xoán 1.
- **A-6-22 Bertolos:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao oeste do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-6-16 Seixo:** Pásase á situación de solo urbanizable non delimitado índice de edificabilidade 0,3 m²t/m²s.
- **A-6-15 Carregal:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado ao leste do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **S-53-R Xunqueira:** Incorpóranse dúas áreas de solo urbano consolidado situadas ao oeste do sector variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-2-26 Taberna:** Incorpóranse dúas áreas de solo urbano consolidado situadas ao sur do ámbito variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **A-2-35 Casas:** Incorpóranse dúas áreas de solo urbano consolidado unha ao sur do ámbito e a outra ao leste, variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.

- **A-3-43 Igrexa 4:** Incorpóranse dúas áreas de solo urbano consolidado unha ao sur do ámbito e a outra ao leste, variando a superficie delimitada, computable e revisando as cargas.
- **S-78-R Igrexa 2:** Pásase á situación de solo urbano non consolidado que tiña na aprobación provisional, como tal non pode adscribir solos rústicos, polo que se suprime a adscripción de aprox. 7500 m² que tiña.
- **S-84-R Samil 1:** Pásase á situación de solo urbano non consolidado que tiña na aprobación provisional, recuperando a edificabilidade que tiña, 0,8 m²t/m²s. (A-2-09).
- Supresión das afeccións do trazado da saída sur do Ave nos seguintes ámbitos e Sectores **A-4-41 Barrios 2, S-79-R Campelos 1, A-4-52 Miraflores, S-26-R Pescadeira e S-28-R Peteta.**
- **Creación dun novo ámbito** de solo urbano non consolidado ao norte da nacional N-120 e ao sur do sector S-17-R Naia 2. Póñase a clave **A-8-55 Paz Pardo.**

B.- Relación dos cambios aínda non realizados e que afectan aos cálculos das fichas de xestión dos ámbitos e sectores, tomando como documento de partida o presentado en marzo de 2007.

- **A-5-03 Ríos 4:** Suprímese do ámbito unha área ao sueste do mesmo, pasando a ser solo urbano consolidado variando a superficie delimitada, computable e as cargas.
- **A-5-07 Ríos 3:** Suprímese do ámbito unha área no centro do mesmo, pasando a ser solo urbano consolidado variando a superficie delimitada, computable e as cargas.
- **S-59-I Parque Tecnolóxico:** Suprímese do sector unha área ao leste do mesmo, pasando a ser solo urbano non consolidado dentro do A-7-35 variando a superficie delimitada, computable e as cargas.
- **A-7-35 Quintián:** Incorpórase unha área que se suprime do S-59-I
- **S-44-I Matamá-Valadares:** Suprímese do sector unha área ao norte do mesmo, pasando a ser solo rústico forestal.
- **A-2-16 Combro:** Incorpórase unha área de solo urbano consolidado unha ao oeste do ámbito, variando a superficie delimitada, computable e as cargas.
- **Incorporación do trazado da autovía Vigo-Porriño.**

- **Reversión á situación de aprobación provisional en A-2-11, A-2-12, A-2-13, A-2-15 e S-31-R**, este último coas modificacións aprobadas pola comisión superior de urbanismo.

3. O MERCADO INMOBILIARIO DE GALIZA E VIGO NO CAMBIO DE CICLO: PREVISIÓNS 2007-2010 E CONCLUSIÓNS OPERATIVAS

3.1. A evolución dos prezos inmobiliarios ata 2003 e 2007

O mercado inmobiliario español tivo un ciclo expansivo en prezos e produción de máis de dez anos de forma ininterrompida. Os prezos nominais creceron en Galiza un 143% desde 1997 ó 2007 (1.394 €/m² construído e 572 €/m²c, respectivamente), de acordo coas estatísticas de prezos medios do Ministerio de Fomento que se detallan na táboa adxunta. Existen xa algúns indicadores que poñen de releve que se está producindo un cambio de ciclo a finais do 2007.

	Precios Galicia
1987	329
1988	413
1989	484
1990	530
1991	577
1992	539
1993	537
1994	543
1995	554
1996	563
1997	572
1998	595
1999	614
2000	661
2001	718
2002	800
2003	937
2004	1.060
2005	1.210
2006	1.394

Fuente:M^ade Fomento

% 1997-2006	144%
% 2003 -2006	49%

Os prezos medios de Vigo (2.676 €/m² construído), foron en 2006 un 96% máis elevados que os prezos medios de Galiza, segundo a mesma referencia do Ministerio de Fomento que se explica pola súa dimensión urbana, a dinámica da súa base económica e as características específicas dos produtos inmobiliarios transaccionados durante o ano.

	Municipio	Precios de vivienda		
		hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	Total
2007 / 3	Vigo	2.676	1.996	2.359
2006 / 4	Vigo	2.686	1.925	
2005 / 1	Vigo	1.917	1.588	
2003 / 4	Vigo	1.551		
% 2003 - 2007		73%		
% 2003 - 2006		73%		
% 2003- 2005		24%		
% 2005- 2007		40%		

A viabilidade económica da distribución de cargas e beneficios dos ámbitos e sectores da Estratexia e Estudio Económico do Plan Xeral aprobado inicialmente en 2004 se xustificou partindo dos prezos medios da vivenda libre de 2003, segundo a estatística do Ministerio de Fomento de 1.551 €/m²c. (258.000 PTA)

Asímesmo, a **referencia básica de repercusión de solar da vivenda plurifamiliar**, sobre a que se aplican os coeficientes de uso, distrito e localización se situou nos 480 €/m²c (80.000 PTA) aos efectos da distribución de cargas e beneficios e o cumprimento do criterio de proporcionalidade entre ámbitos de reparto do artigo 110.1 da LGU 9/2002.

Dita referencia é aproximadamente a **repercusión media de solar en Vigo de aquel ano** coherente co prezo medio de venta, uns custos de construción no entorno dos 600 €/m² e a consideración dunha proporción do 40% de beneficios e xestión considerados na **normativa catastral de valoración**.

Aos efectos de manter a proporcionalidade de beneficios e cargas entre áreas de reparto co aumento da proporción de vivenda protexida, as dúas referencias básicas son:

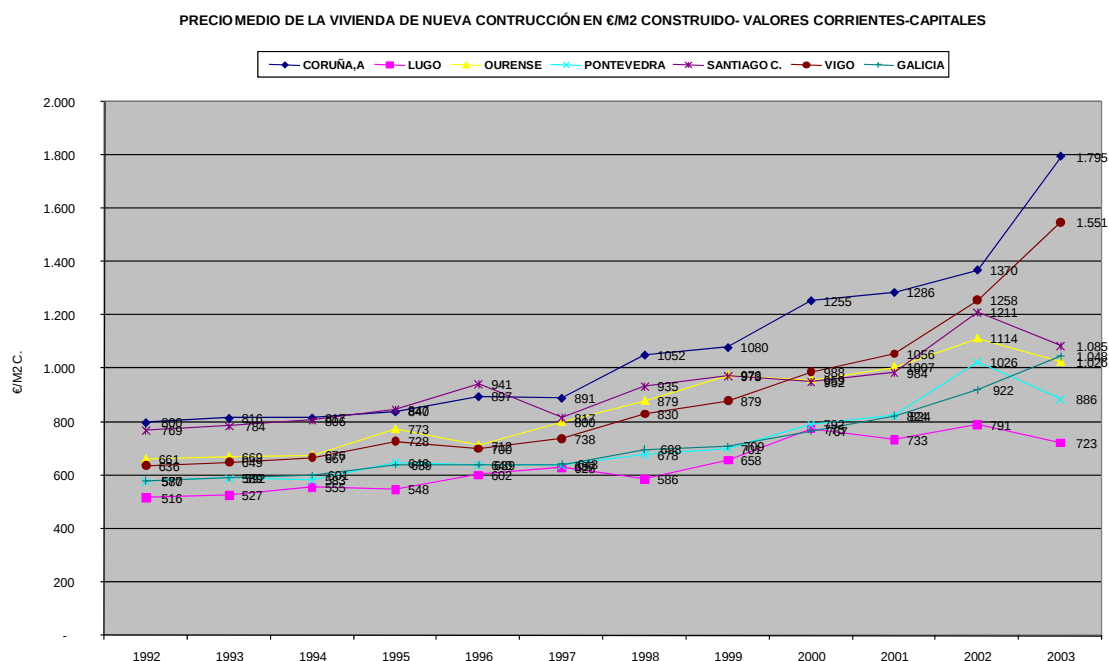
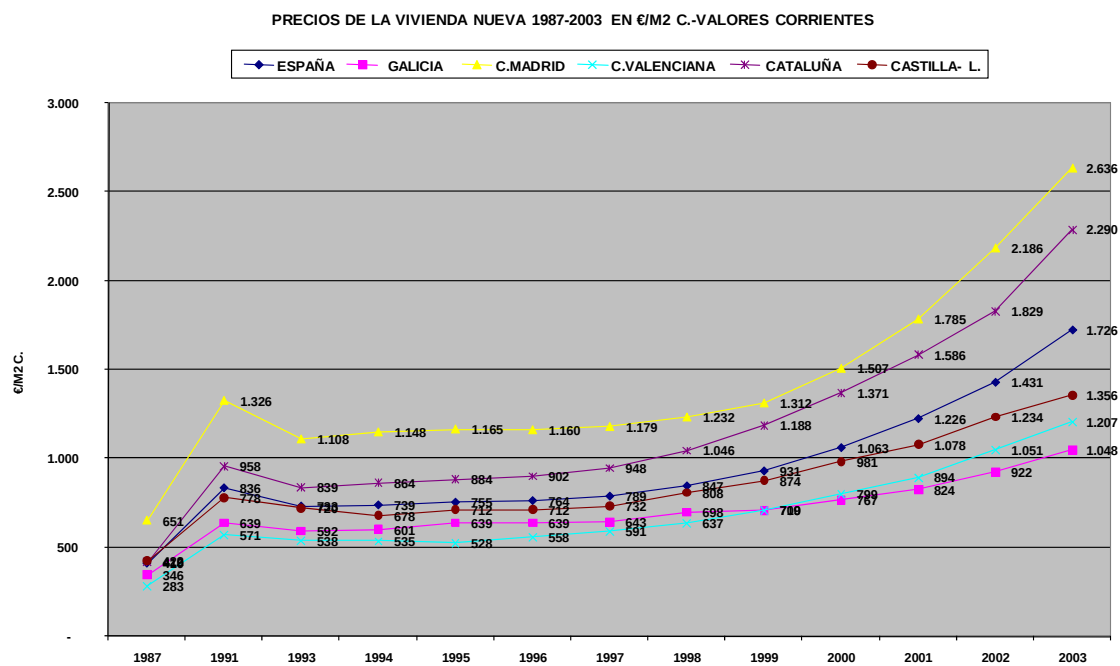
- O incremento do **prezo medio da vivenda libre do 73%** entre 2003 e 2007.
- O incremento da **repercusión media de solar da vivenda libre no entorno 110%** no mesmo período coa actualización dos custos da construción moi inferiores ós inmobiliarios.

O mercado de solo sen urbanizar incorpora a incertidume do prazo de aprobación do planeamento e urbanización e especialmente polo feito que dimensión e prezo medio actúan en sentido contrario. A **información detallada sobre o mercado do solo bruto** non puido ser obtida con detalle no presente traballo.

O mercado inmobiliario tivo **ciclos significativos** nos últimos decenios, durante os cales os valores reais tiveron crecementos negativos. É o caso do estancamento entre 1975 e 1986 e especialmente entre 1992 e 1995, que coincide con períodos de recesión económica xeral.

A tendencia xeral dos prezos é a de crecemento en termos reais, porque os ciclos expansivos de 1986-1991 e especialmente os de 1996-97 ata o presente compensaron as reducións en valores reais das fases de recesión. Os gráficos adxuntos de evolución dos prezos 1987-2003, por Comunidades Autónomas e por cidades de Galiza, son expresivos neste sentido.

A **normativa de valoración hipotecaria de 2003 e 2007** obrigan a estimar o efecto previsible dun cambio de ciclo inmobiliario, que se presenta nos capítulos seguintes.



3.2. Metodoloxía de previsión da evolución da demanda e oferta de vivendas en España e Galicia 2

Na elaboración da análise de previsión utilizarase como indicador de oferta de vivenda nova a información relativa aos visados dos proxectos de execución outorgados polos Colexios de Arquitectos e, como indicador de demanda de vivenda, o número de hipotecas constituídas sobre vivenda. En ambos casos considerarase a serie trimestral de acumulados anuais: o dato correspondente ao trimestre t -ésimo será igual ao total dos doce meses precedentes, incluídos os do propio trimestre.

No que se refire ao tipo de interese, aínda que desde o primeiro trimestre de 2001 se considerará o principal indicador utilizado en España para fixar o tipo de interese das hipotecas, o Euribor a un ano, as observacións ata o cuarto trimestre de 2000 corresponden ao Mibor a un ano. Os datos que se utilizarán a efectos da análise corresponden á serie trimestral de promedios anuais: o dato relativo ao trimestre t -ésimo será igual á media dos valores publicados ao longo dos doce meses precedentes, incluídos os do propio trimestre.

Sexan:

V_t o acumulado anual de visados de proxectos de execución no trimestre t en España e en Galicia;

v_t o seu incremento interanual:

$$v_t = \frac{V_t}{V_{t-4}}$$

H_t o acumulado anual do número de hipotecas constituídas sobre vivenda no trimestre t en España e en Galicia

h_t o seu incremento interanual:

$$h_t = \frac{H_t}{H_{t-4}}$$

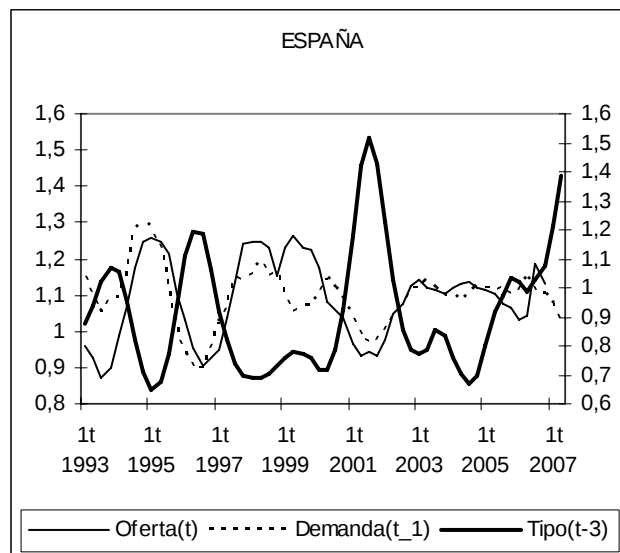
I_t o promedio anual do tipo de interese no trimestre t ;

i_t o seu incremento interanual:

$$i_t = \frac{I_t}{I_{t-4}}$$

² Elaboración a cargo de Magdalena Ferrán, Profesora Titular de la EU de Estadística da Universidade Complutense de Madrid.

O estudo que se propón ten a súa orixe na información proporcionada pola representación gráfica das series de incrementos trimestrais para a oferta, para a demanda cun desfase dun trimestre e para o tipo de interese, este último cun desfase de tres trimestres. Pode observarse a similitude entre as curvas de oferta e de demanda, así como a súa simetría fronte á curva do tipo de interese.



Referencias bibliográficas:

FERRÁN, M. (2006), *Tipo de interés y oferta de vivienda nueva*, Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales, nº 148, 475-490

FERRÁN, M. *Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad*, Aceptado para su publicación en la revista "Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales"

3.3. Previsións da evolución da oferta, demanda e prezos 2007-2010 en España e Galicia³

As hipóteses de evolución dos tipos de interese tomaron como referencia as previsións oficiais do Banco Central Europeo (**ECB Butletin, October 2007, páx. 33**). Concíbese basicamente un **escenario de mantemento dos tipos de interese como tendencia a medio prazo** cunha lixeira redución desde o 4,8% ao final do 2007 ao 4,4% en 2010, que evitaría caídas bruscas no mercado inmobiliario.

Os gráficos detallados presentan a evolución e o axuste de cada variable en función do tipo de interese.

TIPOS DE INTERÉSE

As previsións oficiais europeas (ECB Bulletin, páx. 33) situaríanse no 5,2% ao final do 2008, tendo empezado no 3,9% a finais do 2007.

As previsións medias do ECB son as seguintes:

2007: 4,8% (final: 5,2%)

2008: 4,6%

2009: 4,3%

2010: 4,4%

2011: 4,5%

2012: 4,6%

2013: 4,7%

2014: 4,8%

2015: 4,8%

2016: 4,9% =2017

España parte no terceiro trimestre de 2007 dun tipo de interese menor que o de referencia do ECB (4,24%) e polo tanto pódese aceptar unha evolución máis moderada, como a seguinte:

2007 (final): 4,26%

2007 (final): 4,31%

2007 (final): 4,36%

³ Elaboración a cargo de Magdalena Ferrán, Profesora Titular da EU de Estadística da Universidade Complutense de Madrid.

2007 (final): 4,46%

		tipos	Tipos 2	tipos 3
4t 1987	14,57	0,22		
1t 1988	14,43	0,20		
2t 1988	13,20	0,03	0,22	
3t 1988	12,10	- 0,13	0,20	0,22
4t 1988	11,81	- 0,21	0,03	0,20
1t 1989	12,62	- 0,13	- 0,13	0,03
2t 1989	13,63	0,03	- 0,21	- 0,13
3t 1989	14,60	0,19	- 0,13	- 0,21
4t 1989	15,10	0,25	0,03	- 0,13
1t 1990	15,26	0,19	0,19	0,03
2t 1990	15,35	0,12	0,25	0,19
3t 1990	15,45	0,06	0,19	0,25
4t 1990	15,44	0,02	0,12	0,19
1t 1991	15,14	- 0,01	0,06	0,12
2t 1991	14,45	- 0,06	0,02	0,06
3t 1991	13,73	- 0,12	- 0,01	0,02
4t 1991	13,08	- 0,17	- 0,06	- 0,01
1t 1992	12,61	- 0,18	- 0,12	- 0,06
2t 1992	12,61	- 0,14	- 0,17	- 0,12
3t 1992	12,91	- 0,06	- 0,18	- 0,17
4t 1992	13,31	0,02	- 0,14	- 0,18
1t 1993	13,50	0,07	- 0,06	- 0,14
2t 1993	13,30	0,05	0,02	- 0,06
3t 1993	12,31	- 0,05	0,07	0,02
4t 1993	10,91	- 0,20	0,05	0,07
1t 1994	9,59	- 0,34	- 0,05	0,05
2t 1994	8,63	- 0,43	- 0,20	- 0,05
3t 1994	8,33	- 0,39	- 0,34	- 0,20
4t 1994	8,44	- 0,26	- 0,43	- 0,34
1t 1995	8,99	- 0,06	- 0,39	- 0,43
2t 1995	9,59	0,11	- 0,26	- 0,39
3t 1995	9,93	0,18	- 0,06	- 0,26
4t 1995	10,00	0,17	0,11	- 0,06
1t 1996	9,55	0,06	0,18	0,11
2t 1996	8,82	- 0,08	0,17	0,18
3t 1996	8,12	- 0,20	0,06	0,17
4t 1996	7,36	- 0,31	- 0,08	0,06
1t 1997	6,64	- 0,36	- 0,20	- 0,08
2t 1997	6,09	- 0,37	- 0,31	- 0,20
3t 1997	5,58	- 0,38	- 0,36	- 0,31
4t 1997	5,20	- 0,35	- 0,37	- 0,36
1t 1998	4,87	- 0,31	- 0,38	- 0,37
2t 1998	4,61	- 0,28	- 0,35	- 0,38
3t 1998	4,33	- 0,25	- 0,31	- 0,35
4t 1998	4,00	- 0,26	- 0,28	- 0,31
1t 1999	3,69	- 0,28	- 0,25	- 0,28
2t 1999	3,32	- 0,33	- 0,26	- 0,25
3t 1999	3,11	- 0,33	- 0,28	- 0,26
4t 1999	3,15	- 0,24	- 0,33	- 0,28
1t 2000	3,42	- 0,08	- 0,33	- 0,33
2t 2000	3,92	0,17	- 0,24	- 0,33
3t 2000	4,42	0,35	- 0,08	- 0,24
4t 2000	4,77	0,41	0,17	- 0,08
1t 2001	4,89	0,36	0,35	0,17
2t 2001	4,82	0,21	0,41	0,35
3t 2001	4,54	0,03	0,36	0,41
4t 2001	4,08	- 0,16	0,21	0,36
1t 2002	3,86	- 0,24	0,03	0,21
2t 2002	3,72	- 0,26	- 0,16	0,03
3t 2002	3,56	- 0,24	- 0,24	- 0,16
4t 2002	3,49	- 0,16	- 0,26	- 0,24
1t 2003	3,22	- 0,18	- 0,24	- 0,26
2t 2003	2,81	- 0,28	- 0,16	- 0,24
3t 2003	2,50	- 0,35	- 0,18	- 0,16
4t 2003	2,34	- 0,40	- 0,28	- 0,18
1t 2004	2,24	- 0,36	- 0,35	- 0,28
2t 2004	2,25	- 0,22	- 0,40	- 0,35
3t 2004	2,29	- 0,09	- 0,36	- 0,40
4t 2004	2,27	- 0,03	- 0,22	- 0,36
1t 2005	2,32	0,04	- 0,09	- 0,22
2t 2005	2,29	0,02	- 0,03	- 0,09
3t 2005	2,26	- 0,01	0,04	- 0,03
4t 2005	2,33	0,03	0,02	0,04
1t 2006	2,49	0,07	- 0,01	0,02
2t 2006	2,77	0,19	0,03	- 0,01
3t 2006	3,13	0,32	0,07	0,03
4t 2006	3,44	0,39	0,19	0,07
1t 2007	3,72	0,38	0,32	0,19
2t 2007	3,99	0,36	0,39	0,32
3t 2007	4,24	0,31	0,38	0,39
4t 2007	4,26	0,21	0,36	0,38
1t 2008	4,27	0,14	0,31	0,36
2t 2008	4,29	0,07	0,21	0,31
3t 2008	4,30	0,01	0,14	0,21
4t 2008	4,31	0,01	0,07	0,14
1t 2009	4,33	0,01	0,01	0,07
2t 2009	4,34	0,01	0,01	0,01
3t 2009	4,36	0,01	0,01	0,01
4t 2009	4,37	0,01	0,01	0,01
1t 2010	4,39	0,01	0,01	0,01
2t 2010	4,40	0,01	0,01	0,01
3t 2010			0,01	0,01
4t 2010			0,01	0,01

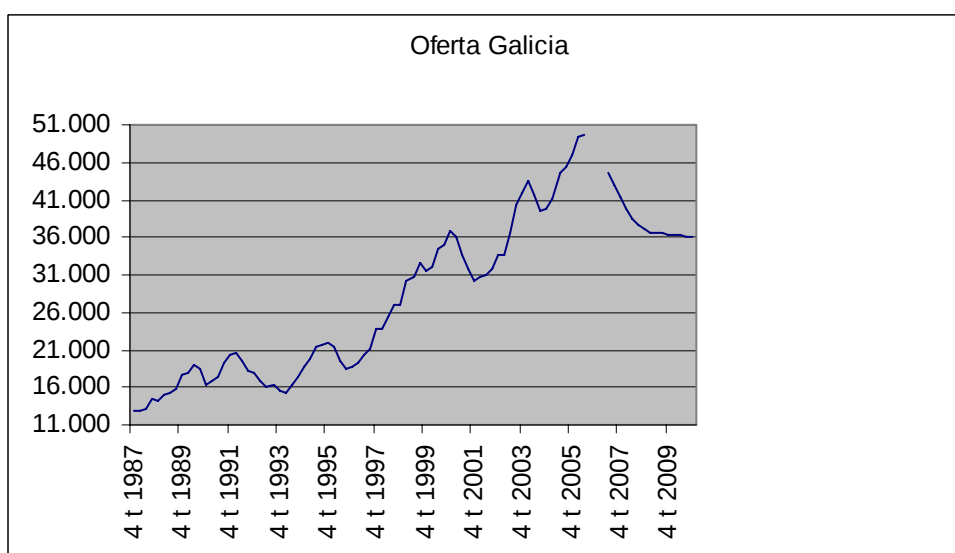
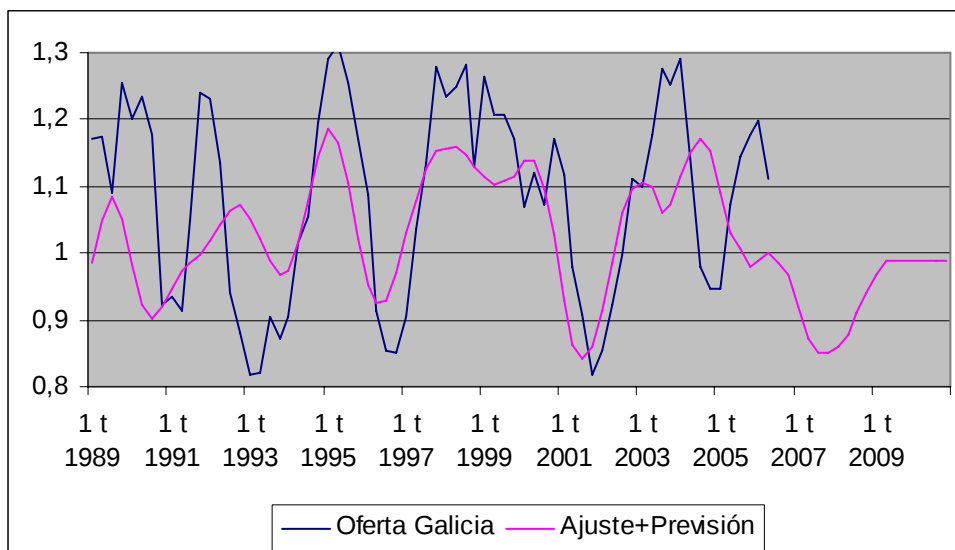
GALICIA- OFERTA

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
A Coruña	11616	16968	16962	13384	16030	20695	17611	20206
Lugo	3438	3899	4399	3161	3276	5089	4869	7751
Ourense	1997	2707	3524	2527	2789	2878	3206	3984
Pontevedra	9826	7944	12018	11135	11460	13394	14120	14952
GALICIA	26877	31518	36903	30207	33555	42056	39806	46893

A cifra de vivendas visadas en 2005 é equivalente a 18 vivendas por 1000 residentes e ano en Galicia. Dito estándar medio aplicado a Vigo é equivalente a unha produción potencial de 5.410 vivendas, se non existisen limitacións na oferta de solo

FONTE: CONSELLO SUPERIOR DOS COLEZIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

	OFERTA-GALICIA	
2007	-14,8%	acumulado
2008	-5,9%	-19,8%
2009	-1,0%	-20,7%
2010	-1,0%	-21,5%
% Medio Anual	-5,7%	



ESPAÑA- OFERTA

ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006): (PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

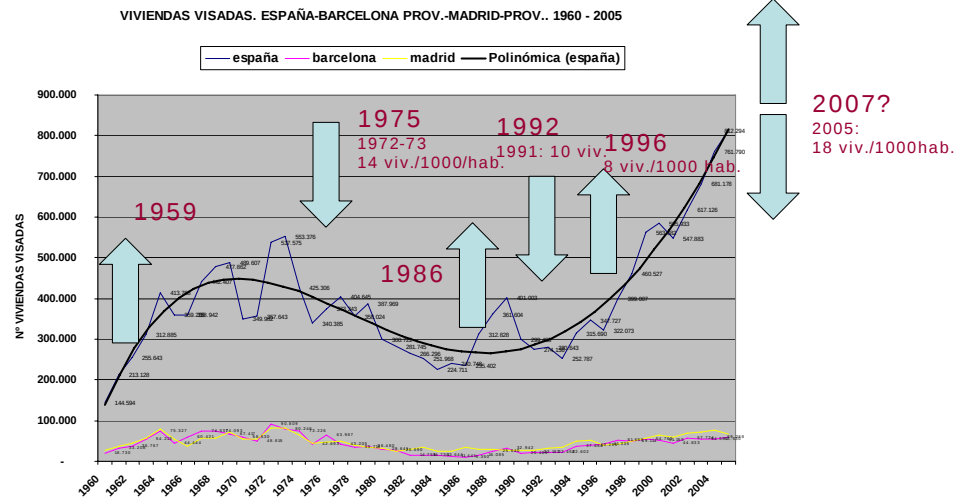
1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

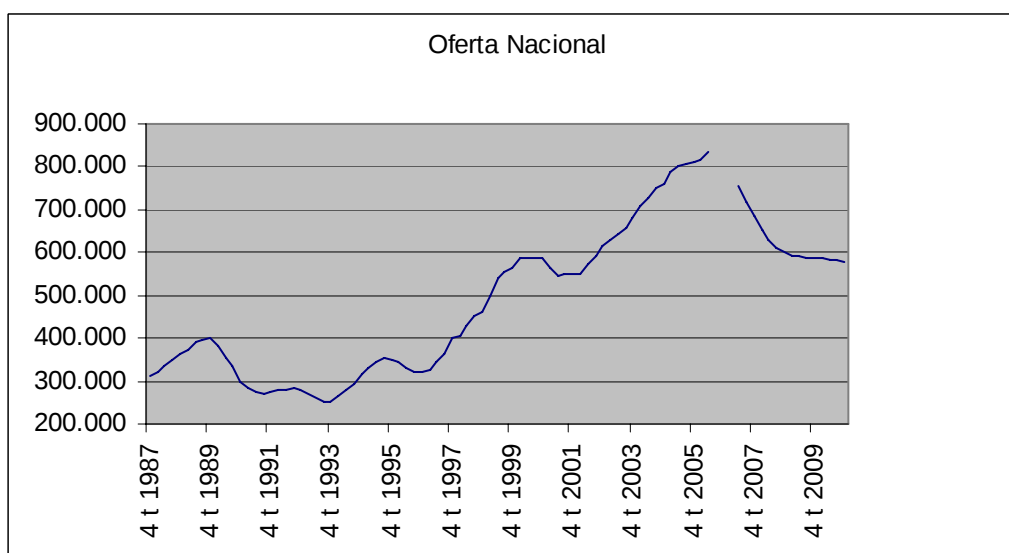
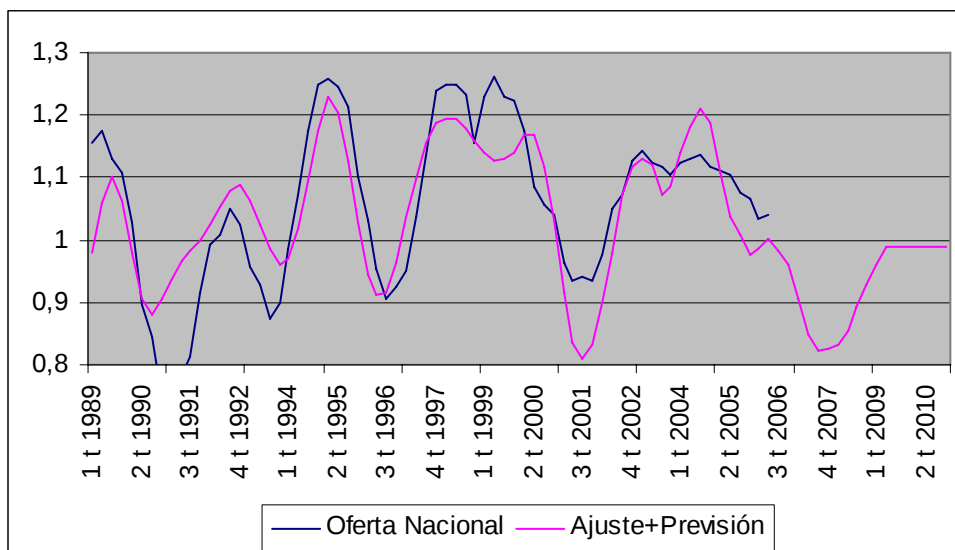
Hipotecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas “visadas”

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

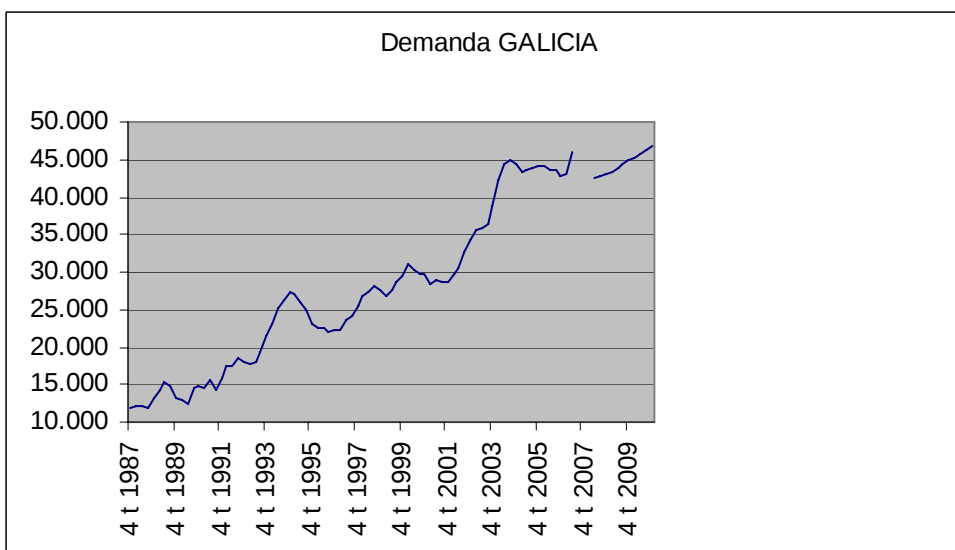
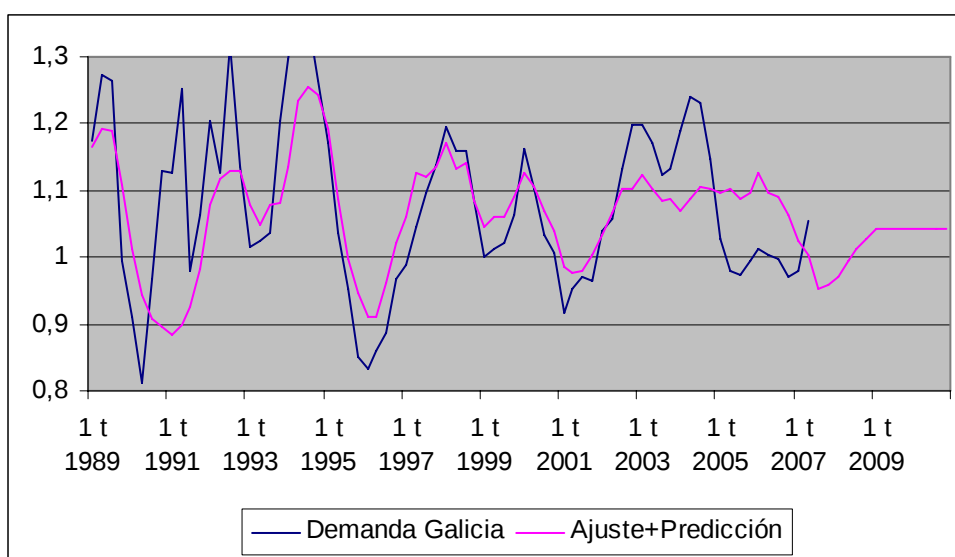


	OFERTA-ESPAÑA	
2007	-17,6%	Acumulado
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	-25,4%
% Medio Anual	-6,8%	



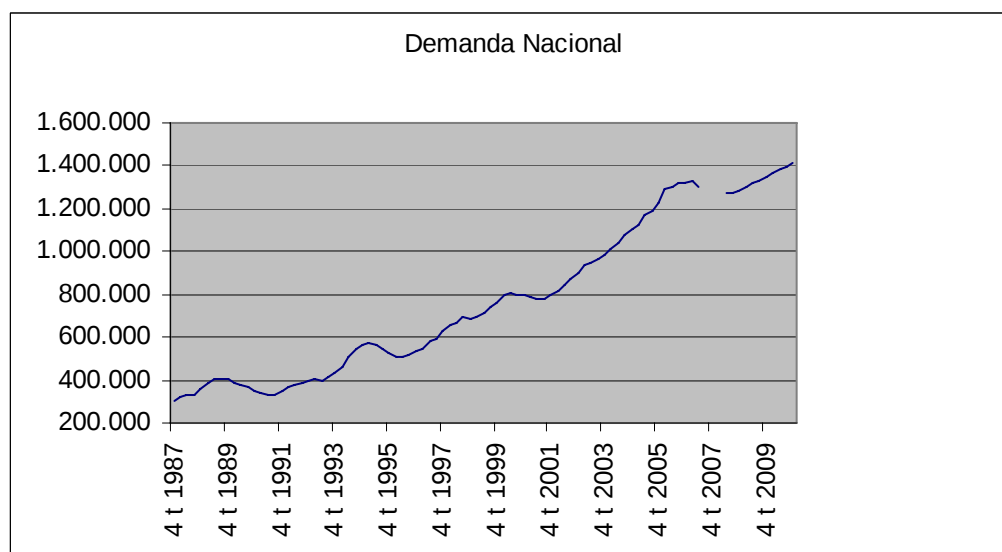
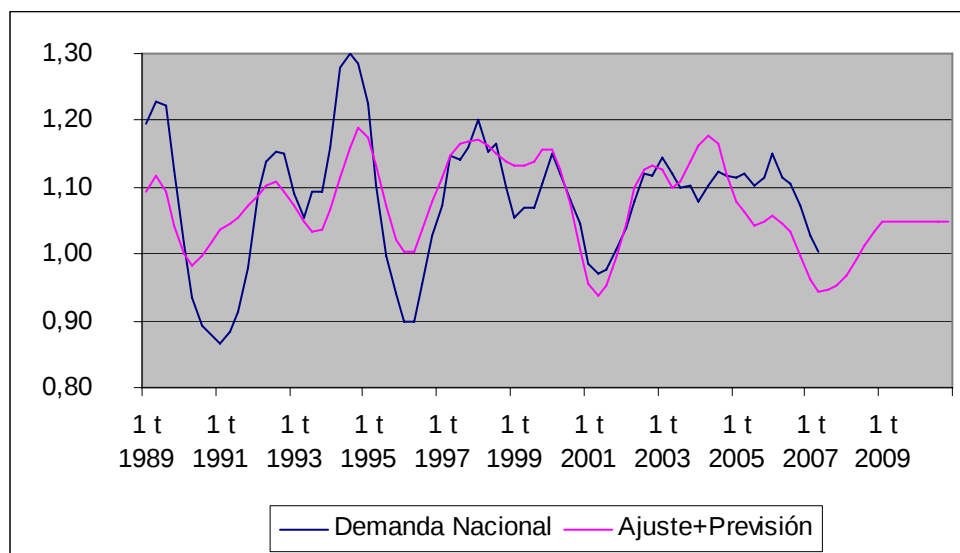
GALICIA- DEMANDA

	GALICIA- DEMANDA	
2007	-4,2%	acumulada
2008	2,8%	-1,5%
2009	4,3%	2,7%
2010	4,3%	7,0%
% Medio	1,8%	



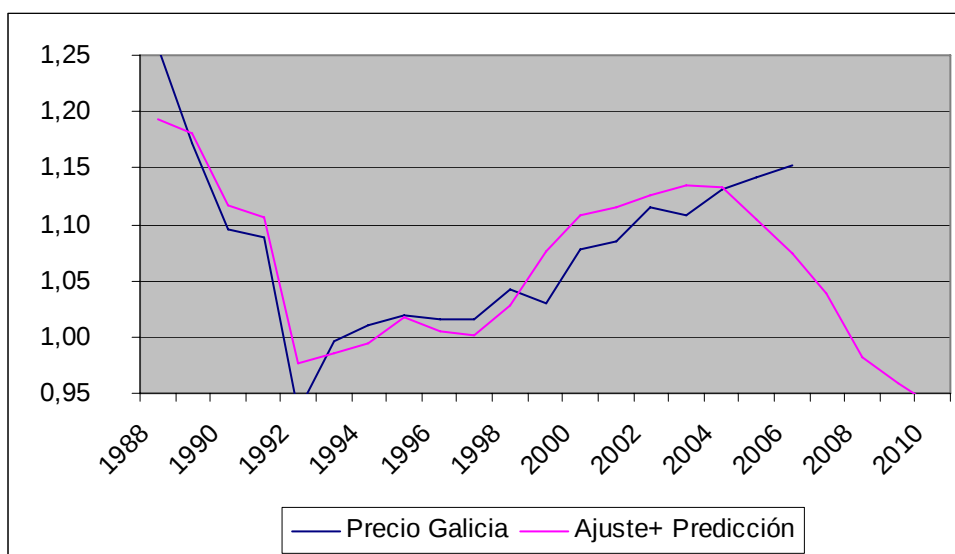
ESPAÑA- DEMANDA

	ESPAÑA- DEMANDA	
2007	-4,9%	Acumulada
2008	3,2%	-1,8%
2009	4,9%	3,1%
2010	5,0%	8,2%
% Medio	2,1%	



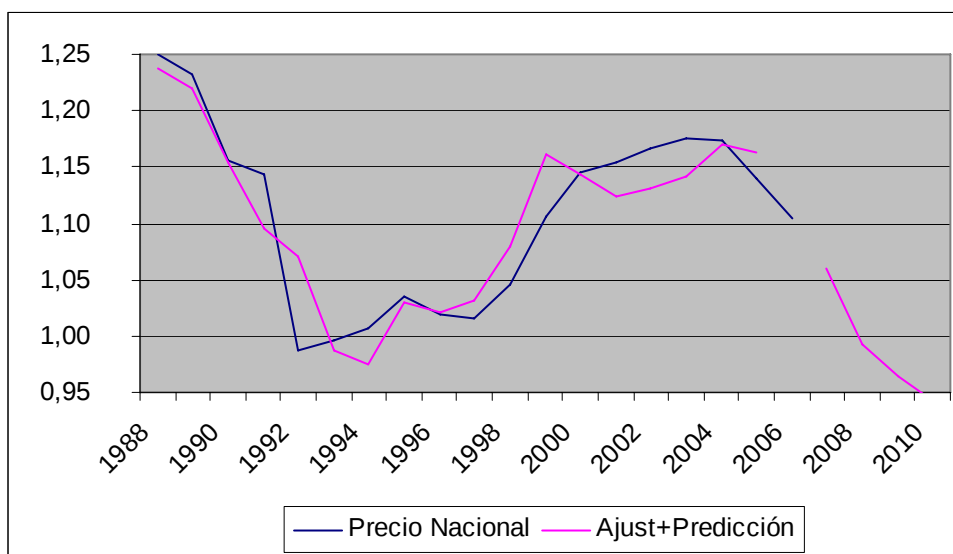
GALICIA – PREZOS

GALICIA- PREZOS		
2007	3,9%	acumulado
2008	-1,8%	2,0%
2009	-4,1%	-2,2%
2010	-6,0%	-8,0%
% Medio	-2,0%	
	Variación real acumulada	-10,3%



ESPAÑA- PREZOS

	Prezos España	
2007	6,0%	acumulado
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%
% Medio	-1,0%	
	Variación real acumulada	-6,7%



O resumo dos axustes e previsións é o seguinte:

- **Oferta (vivendas visadas):**

- o Galicia: A oferta redúcese un -21,5% en 4 anos (-5,7% anual)

	OFERTA-GALICIA	
2007	-14,8%	Acumulado
2008	-5,9%	-19,8%
2009	-1,0%	-20,7%
2010	-1,0%	-21,5%
% Medio Anual	-5,7%	

- o España: A oferta redúcese un -25,4% en 4 anos (-6,8% anual)

	OFERTA-ESPAÑA	
2007	-17,6%	Acumulado
2008	-7,1%	-23,5%
2009	-1,2%	-24,4%
2010	-1,2%	-25,4%
% Medio Anual	-6,8%	

- **Demanda (hipotecas):**

- o Galicia: A demanda aumenta un 7,0% en 4 anos, equivalente a 1,8% anual

	GALICIA- DEMANDA	
2007	-4,2%	acumulada
2008	2,8%	-1,5%
2009	4,3%	2,7%
2010	4,3%	7,0%
% Medio	1,8%	

- o España: A demanda aumenta un 8,2% en 4 anos, equivalente a 2,1% anual

	ESPAÑA- DEMANDA	
2007	-4,9%	Acumulada
2008	3,2%	-1,8%
2009	4,9%	3,1%
2010	5,0%	8,2%
% Medio	2,1%	

- **Prezos**

- o Galicia: Variación acumulada do -8,0% en 4 anos, equivalente ao -10,3% en termos reais, descontando a inflación.

GALICIA- PREZOS		
2007	3,9%	acumulado
2008	-1,8%	2,0%
2009	-4,1%	-2,2%
2010	-6,0%	-8,0%
% Medio	-2,0%	
	Variación real acumulada	-10,3%

- o España: Variación acumulada do -4,4% en termos monetarios, equivalentes ao -6,7% en termos reais, descontando a inflación

	Prezos España	
2007	6,0%	acumulado
2008	-0,7%	5,2%
2009	-3,6%	1,5%
2010	-5,8%	-4,4%
% Medio	-1,0%	
	Variación real acumulada	-6,7%

É polo tanto prudente e razoable, en termos económicos, reducir os prezos da vivenda libre do ano 2007 nun 10% aos efectos dos cálculos inmobiliarios aplicados aos aproveitamentos urbanísticos do Plan Xeral nos próximos 8 anos, realizados en valores inmobiliarios reais, sen variacións especiais da demanda a medio prazo cun escenario de mantemento dos tipos de interese.

4. O OBXECTIVO DO 40% DE TEITO RESIDENCIAL CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN TODOS OS ÁMBITOS E SECTORES DO PLAN

4.1 Impactos económicos no mercado inmobiliario

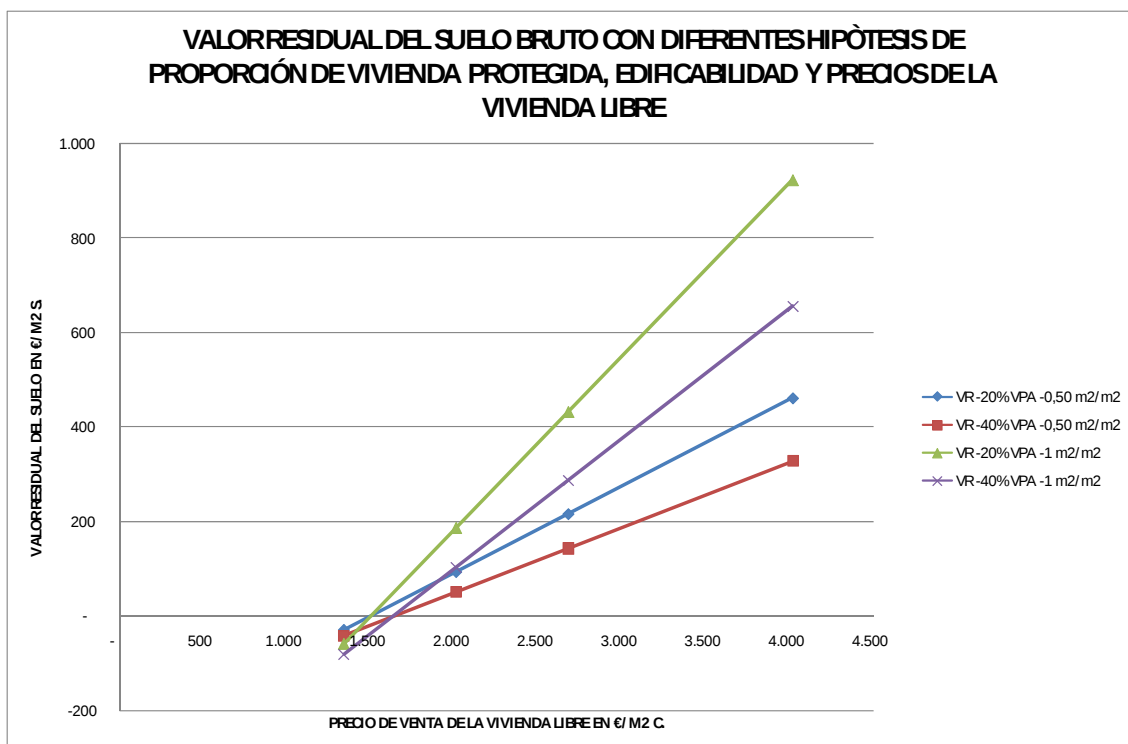
O Concello introduciu un novo obxectivo en relación ás reservas de vivenda protexida, para situala como mínimo no 40% da nova superficie edificable residencial do Plan Xeral, cando a proporción do Plan aprobado provisionalmente era do 20%, con limitadas excepcións.

A primeira consecuencia económica é a redución dos “valores expectantes” do solo na medida que a vivenda protexida se sitúa moi por debaixo do prezo da vivenda libre.

Se trata unicamente dunha redución de valores expectantes na medida que o Plan Xeral non está definitivamente aprobado. Os solos con actividade exclusiva non recibirán ningún efecto económico mentres deste efecto se irá incrementando na medida que aumente a proporción de vivenda.

Por outra parte o impacto en valores económicos absolutos será maior canto maior sexa o diferencial de prezos entre a vivenda libre e a protexida, pero en termos relativos **a redución de valores expectantes será maior canto menor é o diferencial.**

O gráfico adxunto que o ilustra está baseado en valores medios de cargas urbanísticas do Plan de 2003 e en dous valores de edificabilidade (0,5 m²/m² y 0,50 m²/m²), con dúas hipótese de proporción de vivenda protexida e o prezo medio da vivenda libre segundo a estatística do Ministerio de Fomento do terceiro trimestre de 2007.



A redución de expectativas por parte dun Plan Xeral non ten máis límite, como se reiterou, que asegurar a viabilidade económica de todos os desenvolvementos e que o valor dos solares compense as cargas urbanísticas.

A edificabilidade aumenta liñalmente os valores residuais do solo mantendo o mesmo de nivel de cargas urbanísticas e reservas de vivenda protexida cando estas son fixas. Consecuentemente a igualación dos valores residuais do solo, en función das diferentes localizacións na cidade, orientase **a compensar con custos de urbanización locais e de cidade (“urbanización a maiores” ou sistemas xerais) e con reservas de vivenda protexida** o efecto diferencial do valor da edificabilidade.

4.2. Metodoloxía para a análise de viabilidade económica das cargas urbanísticas e do equilibrio entre áreas de reparto

A Estratexia de Actuación e Estudo Económico do Plan Xeral de Vigo, aprobado inicialmente en decembro de 2004, contiña o estudo de mercado dos distintos produtos inmobiliarios na cidade que serviu de base á análise de viabilidade das cargas urbanísticas, así como do equilibrio de beneficios e cargas entre as distintas áreas de reparto do Plan.

O documento presentado en abril de 2007 para aprobación provisional, incorporou as modificacións provenientes das alegacións presentadas no período de exposición pública, que foran aceptadas polo Concello dentro do trámite normal de redacción e aprobación dun plan xeral, sen modificar os prezos inmobiliarios básicos da análise anterior nin as cargas urbanísticas básicas.

Nestes momentos, ante o enfoque de incrementar a proporción de teito edificable dedicado a vivenda con algún tipo de protección pública, co obxectivo municipal do 40%, procede unha nova análise de viabilidade económica.

O exercicio consiste, en primeiro lugar, en analizar a viabilidade económica da incorporación do precepto de reservar un 40% do teito residencial para vivendas con algún tipo de protección pública, en todos os ámbitos e sectores de novo desenvolvemento que propón o Plan. Ao mesmo tempo, hai que argumentar para todos os ámbitos e sectores unhas condicións equiparables no equilibrio entre beneficios e cargas.

Para isto pártese da proposta de ordenación urbanística contida no documento presentado en abril de 2007 para a aprobación provisional do Plan, que se mantén como tal e que seguirá o proceso administrativo regulamentario ata a súa presentación para aprobación definitiva. A única modificación que se pretende introducir, aparte dalgúns axustes derivados da Orde de 19 de xaneiro, da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transporte, é a do incremento de teito dedicado a vivenda protexida, sen modificar o teito total residencial nin a edificabilidade. En consecuencia, a análise centrarase nas condicións de viabilidade de tal medida e a valoración económica das diferenzas que isto puidera producir nas plusvalías xeradas polo desenvolvemento urbanístico dos diferentes ámbitos e sectores do Plan.

Trátase, en definitiva, de argumentar a viabilidade e equilibrio económico da modificación proposta, a partir da actualización das principais variables que se utilizaron no documento presentado en abril de 2007.

O estudo de viabilidade económica baséase nun modelo estático de análise de rendibilidade económica, aplicado a cada ámbito e sector do Plan. Consiste esencialmente no cálculo do valor residual do solo antes de comezar a urbanización, a partires dos prezos medios de mercado do produto inmobiliario final e tendo en conta todos os custos de construción e transformación do solo, así como dos gastos de xestión asociados e o recoñecemento dun beneficio empresarial a quen inviste na operación.

4.3. Actualización das variables fundamentais para a viabilidade económica

Prezos dos produtos inmobiliarios finais e custes de construción

O punto de partida da análise de viabilidade son os prezos dos produtos inmobiliarios finais. A actualización destes prezos fíxose tendo en conta os datos oficiais do Ministerio de Vivenda de valores medios do prezo da vivenda nova (menos de dous anos) para o municipio de Vigo, as testemuñas facilitadas pola Xerencia de Urbanismo do Concello de Vigo e a análise de testemuñas de parques empresariais públicos na contorna de Vigo⁴, cuxos valores se sitúan próximos ao 50%-60% dos prezos en parque privados.

As testemuñas actuais permitiron comprobar que a relación de prezos inmobiliarios entre os distintos distritos que contempla o Plan Xeral mantense respecto da situación do estudo de mercado realizado para a aprobación inicial.

Os custos de construción estimáronse tendo en conta os módulos utilizados polo Colexio de Arquitectos e os que figuran no Boletín Económico da Construción e a experiencia comparada.

Unha aplicación do modelo residual permite obter, a partir dos datos de prezos do produto final e custo de construción, os valores estimados de repercusión de solar.

Os prezos e custos básicos utilizados na presente análise de viabilidade son os que figuran no cadro seguinte:

	Coef. precio	Precio Venta €/ m2t	Coef. CC	Coste Constr. €/ m2t	V. Repercusión Solar €/ m2t	V. Repercusión Solar PTA/ m2t	2003 PTA/ m2t	Dif.
Unifamiliar libre					568	94.560	48.000	97%
Unifamiliar protegida		1.136	0,8	594	218	36.223	26.667	36%
Vivienda Libre	1	2.408	1	772	948	157.781	80.000	97%
Vivienda Protegida	0,63	1.514	0,9	695	387	64.381	40.000	61%
Terciario Comercial	0,75	1.806	0,7	502	788	131.181	75.000	75%
Terciario Hotelero	0,9	2.168	1,0	772	776	129.158	75.000	72%
Industrial	0,5	1.204		360	500	83.217		
Dotacional Privado	0,7	1.686	0,7	540	664	110.447	75.000	47%

Respecto dos datos anteriores hai que especificar que:

- Os valores utilizados como prezo medio da vivenda libre nos próximos oito-dez anos, en termos reais, son un 10% por debaixo dos prezos medios de Vigo, segundo os datos do Ministerio da Vivenda para o primeiro trimestre de 2007.

⁴ Estudo realizado para o IGVS en 2006

Trátase de prezos prudentes, tendo en conta que nos atopamos nun cambio de ciclo inmobiliario, tal como se explica no punto 4.3.

- b) Os valores medios da vivenda protexida calculáronse cos valores actuais que figuran para Vigo no Plan de Vivenda de Galicia 2005-2008, coa hipótese xeral de que un 20% será de réxime xeral, un 10% de réxime especial e un 10% de prezo concertado. Con todo, o planeamento de desenvolvemento xa establecerá, en cada caso, as determinacións correspondentes.
- c) A vivenda unifamiliar actualizouse co mesmo incremento do valor de repercusión de solar que a vivenda colectiva libre.

Costes de urbanización

Segundo o Anuario 2006 do Ministerio de Fomento, os índices de variación dos custos do sector da construción son os que se recollen no seguinte cadro:

5. Indicadores económicos de la construcción

7.1. Índices de costes del sector de la construcción (Año base 1990)

AÑOS	Índices ponderados			Componentes			
	Total	Edificación	Ingeniería Civil	Mano de obra	Materiales y consumos diversos		
					Total	Edificación	Ingeniería Civil
1985	79,5	78,4	84,1	68,4	86,0	84,2	93,9
1990	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1992	108,7	108,6	109,0	120,2	102,0	101,9	102,0
1993	112,7	112,5	113,5	128,1	103,6	103,4	104,3
1994	116,5	116,2	117,6	131,5	107,6	107,3	108,8
1995	122,0	121,8	122,7	136,4	113,5	113,4	114,1
1996	125,6	125,2	126,9	142,6	115,5	115,2	117,0
1997	128,3	127,8	130,3	148,0	116,6	116,0	119,0
1998	130,1	130,0	130,2	152,3	116,9	117,1	116,3
1999	132,4	132,0	133,9	155,9	118,5	118,2	119,9
2000	139,9	137,7	148,7	161,6	127,1	124,0	140,6
2001	143,4	141,5	150,9	169,3	128,0	125,4	139,2
2002	145,6	143,8	152,6	174,3	128,6	126,2	139,0
2003	148,8	146,9	156,3	185,2	129,6	127,1	140,6
2004	156,4	153,9	166,2	191,7	137,1	133,6	151,9
2005	164,0	160,5	178,7	199,9	146,3	141,0	169,1
2006	174,7	170,6	191,3	208,7	156,4	150,4	182,3

Fuente: Índices de Producción de la Industria de la Construcción. Dirección General de Programación Económica. Ministerio de Fomento.

De acordo cos índices anteriores, o incremento de custos entre 2003 e 2007 é dun 17,4% no seu conxunto, cun 16% en edificación e un 22,4% en obra civil. Se temos en conta que a aplicación do Código da Edificación (2007) supón un incremento de custos de aproximadamente un 10%, os aumentos nos custos de edificación sitúanse arredor do 27% por encima dos de 2003 e os custos de urbanización incrementáronse nun 22,4%.

A estimación dun incremento do 25% dos módulos unitarios de urbanización, tanto ordinaria como especial, do Plan Xeral no período 2003-2007 é, polo tanto, unha estimación prudente.

Indemnizacións

A actualización que fixo das valoracións das indemnizacións que figuran no documento presentado para a aprobación provisional é a seguinte:

- o Indemnización de vivendas: 75%
- o Indemnización construcións: 30%
- o Indemnización traslado de industrias: 75%

Outras cargas segundo convenio

En termos reais non se modificaron, unicamente actualizaronse coa inflación (15% en total para os 4 anos)

4.4 ANÁLISIS DE VIABILIDADE ECONÓMICA DO INCREMENTO DA PROPORCIÓN DE VIVENDA PROTEXIDA POR SISTEMAS DE XESTIÓN: RESULTADOS POR DISTRITOS E POR ÁMBITOS E SECTORES

O informe de viabilidade ten por obxecto analizar as posibilidades de cumprimento do obxectivo de reservar o 40% do teito residencial para vivendas con algún tipo de protección pública, en todos os ámbitos e sectores do Plan Xeral de Vigo. Elo sen modificar a ordenación, nin a edificabilidade, nin a oferta de teito para cada uso respecto da proposta presentada en abril de 2007, que incorporaba algúns axustes ó documento aprobado provisionalmente derivados da Orden de 19 de xaneiro de 2007, da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.

A aplicación concreta da metodoloxía de traballo explicada seguiu un proceso iterativo, en orden a verificar a viabilidade económica da introducción do obxectivo do 40% de teito residencial de protección a tres escalas:

- No conxunto da proposta do Plan Xeral
- No solo urbanizable e en cada un dos distritos de solo urbano non consolidado
- En todos os ámbitos de solo urbano non consolidado e en todos os sectores de solo urbanizable

Comezouse aplicando a mesma porcentaxe de teito residencial protexido en todos os ámbitos e sectores do Plan, a excepción de aqueles que xa tiñan máis do 40% na proposta anterior e os que dispoñen xa de planeamento aprobado. Eran os seguintes:

Ámbitos e sectores con 40% o máis teito de protección en o documento de aprobación provisional:

- | | | |
|-----------------------------|------|----------------------------|
| - S-08-R Cereiro | 60% | |
| - S-76-R Valada | 40% | |
| - S-72-R Navia | 100% | Expropiación |
| - A-2-06 Rotea | 100% | Expropiación |
| - A-3-01 Bouzas Casiano | 100% | Expropiación |
| - A-4-36 Estación - Cárcere | 100% | Expropiación |
| - A-5-16 Guixar | 40% | Expropiación (Zona Franca) |
| - A-6-39 Barxa | 50% | Expropiación |

Ámbitos con planeamento aprobado:

Clave	Nome	Resid.	Sup. Delimitada m2s	Sup. Computable m2s	Total Edificable m2t	EdificabilidadBruta m2s/m2t	Techo Residencial m2t	Total Gastos M€	Total Gastos €/m2t	Valor Apropiable M€	Valor Apropiable €/m2t	Valor Residual €/m2s	Vivenda Protexida S/Tot.Res.	Viv. Protexida Aprobacion Provisional	Dif.	
S-67-I	GARRIDA	I	0,05%	195.092	183.725	97.546	0,53	4.877	8,7	89,2	24,2	276	85	20%	20%	0%
A-2-14	TOMADA	R	100%	17.970	17.970	8.985	0,50	8.985	1,0	106	8	961	379	0%	0%	0%
A-3-35	PEPRI BOUZAS	R	61%	33.449	33.449	45.467	1,36	27.628	3,0	67	42	1.037	1.178	20%	20%	0%
A-4-09	CALVARIO 6	R	100%	6.356	5.054	17.930	2,82	17.930	6,2	347	21	1.320	2.985	0%	0%	0%
A-4-24	REGUEIRO	R	100%	5.933	4.760	6.599	1,11	6.599	3,4	514	9	1.541	1.209	0%	0%	0%
A-4-73	PAZOS	R	100%	6.979	4.694	12.911	1,85	12.911	5,2	399	17	1.434	2.452	0%	0%	0%
A-5-71	METALÚRXICA	R	75%	6.191	6.191	18.100	2,92	13.575	2,5	139	23	1.386	3.240	0%	0%	0%
A-8-54	PENIS 2	R	100%	15.865	14.292	7.146	0,45	7.146	0,8	118	4	564	195	0%	0%	0%
TOTAL				92.743	86.410	117.139	1,36	94.775	22,1	189	123,5	1.054		7%		

A condición de viabilidade económica ven determinada pola capacidade dos valores inmobiliarios para, unha vez compensados todos os custos de edificación e de transformación do solo, co correspondente beneficio empresarial, remunerar o dereito patrimonial do solo de acordo co seu valor antes da urbanización (valor residual).

O equilibrio económico entre las distintas áreas de reparto ven determinado pola relación entre os distintos valores recoñecidos á propiedade do solo antes de urbanizar, en relación ós valores inmobiliarios que o Plan lles concede.

O documento de abril de 2007 presentaba, tal como quedou demostrado no punto anterior, unha alta correlación (89,5%) entre os valores inmobiliarios unitarios e os valores residuais unitarios do solo ó inicio, o cal significa que o Plan estaba equilibrado. En consecuencia, o nivel de incremento viable de teito residencial para vivenda protexida, en cada ámbito e sector do Plan, será agora aquel que unha vez actualizados os prezos e custos de acordo coa evolución argumentada, permita obter en cada un deles uns valores residuais para o solo antes de urbanizar cun mesmo incremento relativo respecto aos que tiñan o documento anterior. Dito incremento debe manter a correlación co crecemento medio dos valores inmobiliarios do solo urbanizado (que foi de, aproximadamente, o 100% para o uso residencial libre, nos últimos 4 anos), aínda que por debaixo daqueles (aumentos do 75% en 4 anos) para permitir a necesaria recuperación de plusvalías para a cidade, que no presente caso se traducen no incremento da vivenda protexida.

A condición de viabilidade e de equilibrio económico para todos e entre todos os ámbitos e sectores supón diferentes niveis de vivenda protexida en cada un deles, posto que es agora a única variable de axuste e equilibrio entre beneficios e cargas. Virá condicionada fundamentalmente por:

- A distribución de usos, posto que usos non residenciais viron incrementado o seu valor inmobiliario que non se compensa con maiores proporcións de vivenda protexida.
- As indemnizacións, posto que non todos os custos de indemnización tiveron a mesma evolución.
- As modificacións de delimitacións e cargas en algúns dos ámbitos e sectores como consecuencia do cumprimento da Orden de 19 de xaneiro de 2007.

O cálculo da porcentaxe de vivenda protexida, en cada caso, se fixo a partires dos valores inmobiliarios do solo urbanizado (solares) e das cargas de transformación do solo (custos de urbanización e indemnizacións) asumindo, como se fixo nas fases anteriores de tramitación do Plan, que tradicionalmente en Vigo veñen recoñecendo o dereito de propiedade e do solo antes de urbanizar a diferenza entre o valor de solar e os custos de transformación, é dicir, recoñecendo á propiedade o beneficio da transformación.

A proporción de teito residencial que deberá dedicarse a vivenda con algún tipo de protección será o que permita, unha vez descontados todos os custos de transformación, un valor residual do solo antes de urbanizar superior ó que tiña cos valores do 2003, utilizados na documentación da aprobación provisional do Plan, co mesmo incremento relativo en todos os ámbitos e sectores.

Para o cálculo concreto aplicouse o algoritmo que se detalla a continuación a cada un dos ámbitos e sectores de xestión privada.

Sabendo que o valor residual do solo é:

$$vr = ((vpi \cdot 0,9) - tgt - csc) / sc, \text{ ou o que é o mesmo, } vpi = (vr \cdot sc + tgt + csc) / 0,9$$

Sendo:

vr: valor residual do solo (€/m²s)

vpi: valor inmobiliario apropiable dos solares (€)

tgt: gastos de transformación (€)

csc: outros custos segundo convenio

sc: total solo computable

$$\text{E que: } vpi = vrs + vtx + vth + vin + vdt, \text{ ou tamén, } vrs = vpi - vtx - vth - vin - vdt$$

Sendo:

vrs: valor inmobiliario solares residenciais (€)

vtx: valor inmobiliario solares de terciario comercial (€)

vth: valor inmobiliario solares de terciario hoteleiro (€)

vin: valor inmobiliario solares de uso industrial (€)

vdt: valor inmobiliario solares de dotacional privado (€)

Polo que:

$$vrs = ((vr \cdot sc + tgt + csc) / 0,9) - vtx - vth - vin - vdt$$

E, posto que o valor inmobiliario dos solares residenciais depende da proporción de vivenda protexida:

$$Vrs = \%L * pL * TR + \%P * pP * TR \quad \text{e tamén} \quad \%L = 1 - \%P$$

Onde:

%L: porcentaxe de teito residencial libre

%P: porcentaxe de teito residencial protexido

pL: valor unitario dos solares para vivenda libre (€/m²t)

pP: valor unitario dos solares para vivenda protexida (€/m²t)

TR: teito total residencial

En definitiva:

$$\%P = ((vrs/TR) - pL) / (pP - pL)$$

Nos ámbitos e sectores que se desenvolven por expropiación a decisión sobre a proporción de teito residencial protexido é unha decisión de inversión do Concello, en función dos seus obxectivos de política urbanística e de vivenda. En consecuencia a análise de viabilidade ten por obxecto fundamentalmente valorar o importe da inversión necesaria e os recursos económicos do Concello para o seu financiamento. O caso especial é Guixar, que é unha expropiación con xestión previsible de Zona Franca, que terá que ser autofinanzable, polo que a carga de vivenda protexida asignada seguiu o algoritmo explicado anteriormente para as actuacións privadas.

O cadro da páxina seguinte recolle os ámbitos e sectores a xestionar polo sistema de expropiación:

ÁMBITOS Y SECTORES POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Clave	Nombre	A	B	C		D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		N	OBSERVACIONES
		Superf. m2s	Techo m2t	Ingresos (90%) Valor Inmobiliario M€	Valor Inmobiliario €/ m2t		Indemniz. M€	Urbanización M€	M€/ HA	Urb. Especial M€	Total Gros. (E+F+H) M€	Valor ref.suelo Exprop. €/ m2s	Inv.Pública (J+K+I) M€	Ingr. Solares (C) M€	Ingr. Presupuesto 10% Aprov. M€	Gros. Presupuesto (L- K) M€		
A-2-06	ROTEA	4.078	3.839	1,30	376			0,2	0,5		0,2	230	1	1	0,1	0		
A-3-01	BOUZAS CASANO	3.856	1.030	0,40	431		0,2	0,3	0,7		0,5	299	2	0,4	0,04	-1		
A-4-36	ESTACIÓN-CÁRCERE	16.015	77.148	49,50	713		13,4	30,6	19,1		44,0	368	50	50	6	-0,4		
A-5-16	GUIXAR	120.853	206.553	137,10	738		38,0	51,4	4,3		89,4	395	137	137	15			
A-6-39	BARXA	40.864	20.996	6,50	344		1,1	1,9	0,5		3,0	86	7	7	1	-0,01		
A-7-38	ARIBRO	20.322	7.223	4,10	631		0,9	1,7	0,8		2,6	42	3	4	0	1		
TOTAL S. URBANO NO CONSOLIDADO		205.988	316.789	198,90	698		53,6	86,1	4,2	-	139,7	292	200	199	22	-1		
S-21-T/R	LIÑEIRIÑOS	2.027.366	854.953	402,70	523		17,4	62,2	0,3	62,4	142,0	129	398	403	45	5	El suelo computable incluye Costa Valadares Adscrito a Liñeiriños	
S-61-D	COSTA VALLADARES	574.323	267.960				0,3	31,0	0,5		31,3	119	31	-	-	-31		
S-44-I	P.I. MATAMÁ - VALLADARES	1.071.901	712.676	194,10	303		0,6	54,8	0,5		55,4	114	178	194	22	17		
S-58-I	PARQUE TECNOLÓGICO ELOG.	1.138.460	1.146.697	325,50	315		9,3	60,3	0,5		69,6	225	326	326	36	-0,3		
S-59-I	POL. INDUSTRIAL DE RECUPER	201.476	100.738	16,60	183			7,6	0,4		7,6	44	16	17	2	0		
S-66-D	HOSPITAL	246.831	246.831				0,1	14,8	0,6		14,9	269	81	-	-	-81		
S-67-I	GARRIDA	183.725	97.546	24,20	276		1,4	7,3	0,4		8,7	85	24	24	3	-0		
S-68-R	AREIRO	29.972	12.446	6,90	616			1,6	0,5		1,6	176	7	7	1	0		
S-72-R	NAMIA	728.321	717.809	276,80	428		0,4	48,2	0,7		48,6	311	275	277	31	2		
TOTAL S. URBANIZABLE		6.202.375	4.157.656	1.246,80	333		29,5	287,8	0,5	62,4	379,7	154	1.336	1.247	139	-90		
TOTAL EXPROPIACIÓN		6.408.363	4.474.445	1.446	359		83,1	373,9	0,6	62,4	519,4	159	-	1.446	161	-91		
TOTAL													4.608	4.336	482	-272		

O total de inversión que terá que realizar o Concello é de 4.471 M€ (743.912 MPTA), dado que Guixar (137 M€) se prevé que o xestione Zona Franca e é autosuficiente. Os recursos directos para a financiamento das actuacións por expropiación do Concello son os ingresos provenientes da venda de solares e o superávit ou déficit haberá de trasladarse ós presupostos. O documento de Estratexia e Estudio Económico do Plan haberá de ter en conta estes resultados. O Concello recibirá 4.199 M€ (698.655 MPTA) pola venda do 90% dos solares que xestiona, máis 482 M€ (80.198 MPTA) polo 10% do total aproveitamento⁵, o cal significa que as actuacións por expropiación producirán uns recursos netos ós presupostos municipais de 210 M€ (34.941 MPTA).

Resultados

Os resultados da proporción de teito residencial reservado para vivendas con algún tipo de protección, por distritos e solo urbanizable, son os que se reflicten nas táboas seguintes, para as actuacións por expropiación, para as de xestión por compensación, cooperación e concerto e para o conxunto do Plan Xeral:

A) ACTUACIÓNS POR EXPROPIACIÓN

		TOTAL EDIFICABLE m2t	TOTAL RESIDENCIAL m2t	RESIDENCIAL PROTEXIDA m2t	PROTEXIDA % s/residencial	PROTEXIDA % s/total
TOTAL DISTRITO 1						
TOTAL DISTRITO 2	ROTEA	3.839	3.839	3.839	100%	100%
TOTAL DISTRITO 3	BOUZAS CASIANO	1.030	1.030	1.030	100%	100%
TOTAL DISTRITO 4	ESTACIÓN-CÁRCERE	77.148	77.148	77.148	100%	100%
TOTAL DISTRITO 5	GUIXAR + E. INTERMODAL	226.848	97.545	39.018	40%	17%
TOTAL DISTRITO 6	BARXA	20.996	20.996	13.018	62%	62%
TOTAL DISTRITO 7	ARIEIRO	7.223				
TOTAL DISTRITO 8						
TOTAL SECTORES		4.325.484	890.971	837.513	94%	19%
TOTAL EXPROPIACIÓN		4.662.568	1.091.529	971.565	89%	21%

Nota: Inclúíuse Guixar por ser de expropiación, se ben a xestión non é municipal senón de Zona Franca.

As actuacións por expropiación, cunha media dun 89% de teito residencial reservado para vivenda protexida, supoñen un esforzo do sector público, fundamentalmente o Concello, aínda que tamén Zona Franca no caso de Guixar, para incrementar a oferta de vivendas sociais e de prezo asequible para niveis de renda que non poden acceder ó mercado libre.

⁵ Nos desenvolvementos por expropiación non hai propiamente cesión de aproveitamento, sen embargo, o feito de que Guixar si leve cesión do 10% e que no documento de Estratexia e Estudio Económico se contemplen os recursos provenientes da cesión do 10% do conxunto do Plan, aconsellan por dous columnas diferenciadas no cadro.

B) TOTAL POR COMPENSACIÓN, COOPERACIÓN E CONCIERTO

A distribución por distritos das proporcións de teito residencial dedicado a vivenda protexida en ámbitos e sectores de xestión privada se recollen na táboa seguinte:

	TOTAL EDIFICABLE m2t	TOTAL RESIDENCIAL m2t	RESIDENCIAL PROTEXIDA m2t	PROTEXIDA % s/residencial	PROTEXIDA % s/total
TOTAL DISTRITO 1	136.855	133.877	55.458	41%	41%
TOTAL DISTRITO 2	823.560	742.981	316.219	43%	38%
TOTAL DISTRITO 3	1.705.679	1.528.918	609.564	40%	36%
TOTAL DISTRITO 4	2.999.183	2.666.296	1.031.373	39%	34%
TOTAL DISTRITO 5	1.786.017	1.744.381	770.138	44%	43%
TOTAL DISTRITO 6	424.641	422.344	190.844	45%	45%
TOTAL DISTRITO 7	419.828	298.383	131.800	44%	31%
TOTAL DISTRITO 8	1.001.659	990.940	473.332	48%	47%
TOTAL SECTORES	4.107.151	3.836.280	1.783.932	47%	43%
TOTAL SIN EXPROPIACIÓN	13.404.574	12.364.400	5.362.662	43%	40%
TOTAL EXPROPIACIÓN	4.662.568	1.091.529	971.565	89%	21%
TOTAL PXOM	18.067.142	13.455.929	6.334.227	47%	35%

O conxunto de actuacións de xestión privada do PXOM supoñen unha reserva de teito residencial protexido do 43% e no solo urbanizable do 47%, con oscilacións entre distritos dende o 39% do distrito 4, ó 48% do distrito 8. **Cúmprese, polo tanto, a dito nivel o obxectivo de chegar ó 40% de teito residencial de protección.**

C) TOTAL XERAL PXOM POR DISTRITOS E SOLO URBANIZABLE

(todos os sistemas de actuación)

Unha vez contabilizadas as actuacións polo sistema de expropiación nos correspondentes distritos no solo urbanizable, o resultado xeral que fai viables e equilibradas de forma homoxénea as áreas de reparto se recolle na táboa seguinte:

	TOTAL EDIFICABLE m2t	TOTAL RESIDENCIAL m2t	RESIDENCIAL PROTEXIDA m2t	PROTEXIDA % s/residencial	PROTEXIDA % s/total
TOTAL DISTRITO 1	136.855	133.877	55.458	41%	41%
TOTAL DISTRITO 2	827.399	746.820	320.058	43%	39%
TOTAL DISTRITO 3	1.706.709	1.529.948	610.594	40%	36%
TOTAL DISTRITO 4	3.076.331	2.743.444	1.108.521	40%	36%
TOTAL DISTRITO 5	2.012.865	1.841.926	809.156	44%	40%
TOTAL DISTRITO 6	445.637	443.340	203.862	46%	46%
TOTAL DISTRITO 7	427.051	298.383	131.800	44%	31%
TOTAL DISTRITO 8	1.001.659	990.940	473.332	48%	47%
TOTAL SECTORES	8.432.635	4.727.251	2.621.445	55%	31%
TOTAL PXOM	18.067.142	13.455.929	6.334.227	47%	35%

O total da proposta do PXOM incorpora unha reserva do 47% de teito residencial para vivenda con algún tipo de protección pública (que se transforma nun 35%, se a consideramos respecto do teito total, polo efecto doutros usos). Dita reserva, con distintas proporcións, entre o 40% do distrito 4 e o 55% do conxunto do solo urbanizable, ao incorporar tamén as actuacións públicas por expropiación con cargas moito maiores de vivenda protexida, melloran o nivel xeral por riba do obxectivo inicial do 40%.

En canto os niveis de teito residencial de protección en cada ámbito e sector do PXOM, os resultados xerais son os seguintes:

a) Solo urbano no consolidado con uso residencial:

o Con menos do 20% :18 ámbitos (6%)	}	38% menos do 40%
o Entre 20% e 30%: 7 ámbitos (2%)		
o Entre 30% e 40%: 93 ámbitos (30%)		
o Entre 40% e 55%:171 ámbitos (56%)	}	64% con máis do 40%
o Máis do 55%: 18 ámbitos (6%)		

b) Solo urbanizable, con uso residencial:

o Menos do 20%: ningún	}	16,5% menos do 40%
o Entre o 20% e o 30%: 2 sectores (4%)		
o Entre o 30% e o 40%: 6 sectores (12,5%)		
o Entre o 40% e o 55%: 34 sectores (71%)	}	83,5% máis do 40%
o Máis de 55%: 6 sectores (12,5%)		

O listado da páxina seguinte recolle o detalle dos ámbitos e sectores residenciais que non alcanzan o 30% de teito residencial protexido, no anexo A.5 todos os que non chegan ó 40% e no anexo A.4, a totalidade de ámbitos e sectores ordenados por % de teito residencial protexido.

ÁMBITOS Y SECTORES CON MENOS DEL 30% DE TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO

Clave	Nome	Residencial %	Sup. Delimitada m2s	Sup. Computable m2s	Total Edificable m2t	Edif. Bruta m2s/m2t	Techo Residencial m2t	Total Gastos M€	Total Gastos €/m2t	Valor Apropiable M€	Valor Apropiable €/m2t	Valor Residual €/m2s	Vivenda Protexida % S/Tot.Res.	Viv. Protexida Aprobacion Provisional	Diferencia	OBSERVACIONES	
TOTAL DISTRITO 1													41%	20%	21%		
A-2-14	TOMADA	R	100%	17.970	17.970	8.985	0,50	8.985	1,0	106	8	961	379	0%	0%	0%	P.A.
A-2-18	BREADOURO	R	100%	27.028	25.183	13.514	0,50	13.514	1,9	137	9	778	302	30%	20%	10%	
A-2-26	TABERNA	R	100%	131.690	122.008	65.845	0,50	65.845	12,8	194	33	560	167	30%	20%	10%	
A-2-35	CASÁS	R	100%	22.484	20.931	10.118	0,45	10.118	2,8	273	5	549	107	3%	20%	-17%	Redelimitación
TOTAL DISTRITO 2													43%	20%	23%		
A-3-04	SAN GREGORIO 2	R	100%	2.264	1.847	5.715	2,52	5.715	4,5	782	5	1.030	450	6%	20%	-14%	Traslado Industria
A-3-06	ANIMAS 2	R	100%	962	962	1.347	1,40	1.347	0,6	442	1	1.074	735	0%	0%	0%	Edificio único
A-3-09	NUÑEZ BALBOA	R	100%	1.750	1.750	1.750	1,00	1.750	0,4	251	2	1.074	716	0%	0%	0%	Edificio único
A-3-23	FENOSA(BALAÍDOS)	R	100%	13.460	13.460	38.309	2,85	38.309	25,0	652	35	1.022	762	0%	20%	-20%	Trasl. Subestación
A-3-35	PEPRI BOUZAS	R	61%	33.449	33.449	45.467	1,36	27.628	3,0	67	42	1.037	1.178	20%	20%	18%	P.A.
A-3-39	SANIN 2	R	100%	24.958	22.074	12.479	0,50	12.479	4,3	342	8	695	160	15%	20%	-5%	Redelimitación
A-3-41	IGREXA 3	R	100%	71.242	83.322	40.608	0,57	40.608	4,9	122	19	517	168	30%	20%	10%	
A-3-47	ESTACIO	R	100%	14.768	13.008	35.916	2,43	35.916	31,7	882	35	1.074	234	0%	20%	-20%	Traslado Industria
TOTAL DISTRITO 3													40%	20%	20%		
A-4-01	BARRIO DO CURA	R	76%	23.564	21.302	58.201	2,47	44.096	24,4	419	57	1.093	1.543	29%	5%	24%	Barrio do Cura
A-4-06	PRAZA DE ESPAÑA	R	93%	38.114	14.753	62.651	1,64	58.265	22,9	365	90	1.596	4.551	21%	0%	21%	Praza España
A-4-09	CALVARIO 6	R	100%	6.356	5.054	17.930	2,82	17.930	6,2	347	21	1.320	2.985	0%	0%	0%	P.A.
A-4-24	REGUEIRO	R	100%	5.933	4.760	6.599	1,11	6.599	3,4	514	9	1.541	1.209	0%	0%	0%	P.A.
A-4-65	POUSA	R	100%	32.984	30.631	19.131	0,58	19.131	2,6	134	13	732	328	29%	20%	9%	Redelimitación
A-4-73	PAZOS	R	100%	6.979	4.694	12.911	1,85	12.911	5,2	399	17	1.434	2.452	0%	0%	0%	P.A.
TOTAL DISTRITO 4													40%	19%	21%		
A-5-71	METALÚRXICA	R	75%	6.191	6.191	18.100	2,92	13.575	2,5	139	23	1.386	3.240	0%	0%	0%	P.A.
A-5-72	CANADELO ALTO	R	100%	888	888	2.664	3,00	2.664	1,1	430	3	1.314	2.258	0%	0%	0%	Edificio único
TOTAL DISTRITO 5													43%	20%	23%		
A-6-15	CARREGAL	R	100%	63.933	55.095	27.491	0,43	27.491	8,8	320	15	596	108	0%	20%	-20%	Redelimitación
A-6-22	BERTOLOS	R	100%	33.368	27.847	12.346	0,37	12.346	3,6	294	6	574	99	0%	20%	-20%	Redelimitación
TOTAL DISTRITO 6													45%	20%	25%		
TOTAL DISTRITO 7													44%	20%	24%		
A-8-42	PENIS	R	100%	22.644	21.255	16.983	0,75	16.983	6,9	408	14	932	344	5%	20%	-15%	Redelimitación
A-8-54	PENIS 2	R	100%	15.865	14.292	7.146	0,45	7.146	0,8	118	4	564	195	0%	0%	0%	P.A.
TOTAL DISTRITO 8													48%	20%	28%		
S-31-R	RIO	R	100%	267.143	293.277	141.586	0,53	141.586	26,2	185	122	958	327	28%	20%	8%	
URBANIZABLE													47%	22%	25%		
TOTAL PXOM				20.142.740	18.338.079	13.404.575	0,73	12.420.618	3.432	256	8.340	622	268	43%	20%	23%	

As principais razóns polas que non se pode asumir vivenda protexida ou ben soamente en proporcións baixas son as seguintes:

- Ámbitos con planeamento aprobado sen vivenda protexida (P.A.)
- Ámbitos pequenos nos que a edificabilidade concéntrase nun solo edificio
- Incremento de cargas de urbanización e/o indemnizacións como consecuencia de remodelacións derivadas do cumprimento da Orden de 19 de xaneiro de 2007 da CPTOPT
- Cargas altas de urbanización por esixencia dunha maior calidade: Barrio do Cura (que no documento de abril de 2007 tiña un 5% de vivenda protexida e agora un 29%) e Praza de España (sen vivenda protexida no documento de abril e cun 21% agora).

5. DICTAME FINAL. A VIABILIDADE ECONÓMICA DA PROPOSTA

- I. O plan con aprobación inicial de 2004 e provisional de 2006 cumpriu co equilibrio de distribución homoxénea de beneficios e cargas por áreas de reparto, de acordo co art. 112 da lei 9/2002.
- II. Os valores unitarios de cada ámbito/sector e os correspondentes valores residuais, foron corrixidos desde a ordenación urbanística a través da edificabilidade e a atribución de cargas de urbanización diferenciadas.
- III. Ese plan alcanzaba os teitos máximos de vivenda protexida cos valores inmobiliarios do 2003. A media estableceuse nun 23%, na maioría dos sectores e ámbitos de desenvolvemento se situaba en torno ao 20%, con excepcións:

Más do 20% en Navia, Estación-Cárcere, Teis-Guixar, Cereiro, Bouzas-Casiano, Balada, Tomás Paredes...

Menos do 20%:

- por cargas urbanísticas elevadas: Barrio do Cura, Praza de España..
- por dimensión escasa: Canadelo 2, Animas 2...
- por planeamento incorporado e en marcha: Metalúrxica.....

- IV. O incremento dos prezos inmobiliarios entre 2003 e 2007 permite acadar unhas proporcións de vivenda protexida máis elevadas, asegurando ao mesmo tempo valores de solo máis altos á propiedade dos que tiña no 2003.
- V. A presente proposta elaborouse axustando a porcentaxe máxima de vivenda que admiten os ámbitos e sectores, coas seguintes premisas:
 - a) o incremento de prezos de vivenda libre foi do 75% no período 2003-20007 e a correspondente repercusión de solar do 95-110%
 - b) se asegura á propiedade do solo un 75% máis de valor que o que tiña no 2003, como criterio máis determinante de equilibrio
 - c) conscientes e sensibles ao cambio de ciclo se parte dunha redución do 10% do valor inmobiliarios medio de Vigo do 2007 das estatísticas do Ministerio da Vivenda
 - d) increméntanse os custos de urbanización no 25% a partires dos índices do Ministerio de Fomento para obra civil
 - e) incremento das indemnizacións por realoxos e traslados de industrias do 75%

- f) incremento das indemnizacións por construcións do 30%
- g) non se tiveran en conta os novos criterios de valoración contidos na lei 8/2007 do Solo no relativo aos solos en situación básica de rurais.
- h) a % de vivenda protexida se distribúe nun 50% de réxime xeral, un 25% réxime especial e outro 25% de prezo concertado para que realmente de se produza unha verdadeira mestura de rendas e non quede excluído ningún sector da poboación.

VI. En termos económicos significa que **os prezos inmobiliarios de 2007 permiten absorber** as reservas adicionais e a actualización dos custos de urbanización e indemnizacións, **garantindo incrementos de valor no solo bruto, aínda que por debaixo das expectativas.**

VII. O resultado foi que no conxunto do plan é viable chegar a un 40% de vivenda protexida, podendo acadar globalmente en todos os 8 Distritos e en case todos os sectores de solo urbanizable. e que ó non poder modificar as outras variables da edificabilidade, as cargas urbanísticas “a maiores”, algúns ámbitos non chegan a esa porcentaxe e outros o superan, porque o obxectivo é non romper o equilibrio do plan anterior. A todos os ámbitos se lles esixiu o mesmo esforzo e non hai uns máis rentables que outros.

VIII. A porcentaxe total para o conxunto do plan é de 46,76 %, coa seguinte distribución:

Ámbitos e sectores por riba do 40% de VP = 64% (233 Áreas de Reparto)

Ámbitos e sectores por debaixo do 40% de VP= 36% (152 Áreas de Reparto)

Ámbitos e sectores de iniciativa privada= 43%

Ámbitos e sectores de iniciativa pública polo sistema de expropiación (7% do potencial residencial do Plan e 15% do total das reservas de vivenda protexida) =89%

IX. Por Categoría de Solo os resultados totais son os seguintes:

En SUNC por distritos:

D-1	41,42%	D-2	42,79%
D-3	39,85%	D-4	40,40%
D-5	43,68%	D-6	45,98%
D-7	43,20%	D-8	47,64%

Nos 307 ámbitos residenciais de SUNC:

por riba do 40% de VP é de 64%

por debaixo do 40% de VP é de 36%

Nos 53 Sectores residenciais de Solo Urbanizable a reserva é do 46% da edificabilidade residencial:

por riba do 40% de VP é de 83%

por debaixo do 40% de VP é de 17%

X. O aumento xeral de vivenda protexida significa unha redución de expectativas da propiedade inmobiliaria en ámbitos e sectores de uso residencial, sen alterar as expectativas dos solos con actividade económica cuxo incremento foi moi inferior ó residencial.

XI. A propiedade do solo despois da incorporación das reservas diferenciais de vivenda protexida ten un 75 % máis de valor que no 2004. A inversión en vivenda protexida, adicionalmente, pode ter unha rendibilidade empresarial similar á da vivenda libre, en relación ás inversións realizadas, porque existe unha importante demanda acumulada e ten períodos máis curtos de venda.

XII. O aumento da reserva de vivenda protexida ao igual que as cargas en infraestructuras de cidade a cargo dos novos desenvolvementos materializa os contidos dos artigos. 45,46 e 47 da Constitución Española en relación á vivenda digna e a recuperación de plusvalías do planeamento urbanístico.

XIII. O obxectivo do Concello de Vigo ven amparado e reforzado pola nova lei estatal do solo de 2007, que elevou o estándar do 20 ó 30% de “reserva mínima”, así como as previsións de modificación lexislativa da Xunta:

A) A lei 6/2007 de MU de ordenación do territorio e do litoral, que modifica a lei de ordenación do territorio de 1995, para poder contar cun instrumento urbanístico que permita actuar de forma directa e con rapidez na creación de solo residencial para vivenda protexida sen estar a expensas dos planeamentos urbanísticos a través dos plans sectoriais de incidencia supramunicipal para a creación de solo residencial en aqueles Concellos nos que exista gran demanda completando a prevista nos plans. Así en setembro de este ano iniciouse a tramitación do Proxecto Sectorial de Solo Residencial para vivenda protexida de Galicia para un horizonte temporal de 10 anos e que se centrará nas grandes cidades, áreas metropolitanas, cabeceiras de comarca e en concellos con maior desenvolvemento económico e demográfico.

B) A lei 9/2002 para incrementar a porcentaxe de vivenda protexida do 20 ó 40% nos 21 Concellos de máis de 20.000 hab. e ó 30% para o resto, xunto á revisión das normas para evitar o uso irregular da vivenda protexida, tanto por parte dos adxudicatarios como dos promotores.

XIV. A cultura urbanística, por outra parte, tende a que unha proporción do 50% dos potenciais urbanísticos se exclúe do mercado da vivenda libre, con diferentes réximes de protección e de prezo máximo. As normativas autonómicas de Madrid e o País Vasco con 50% ou máis de vivenda protexida en el último decenio xa van neste sentido e posibilitan que, neste momento, unha terceira parte aproximadamente da nova produción sexa en vivenda protexida.

XV. Estimouse en estudos recentes de demanda de vivenda que aproximadamente o 50 ou 60% dos novos demandantes quedan excluídos en algunha proporción do mercado da vivenda libre e que por niveis de renda poden quedar incluídos nas condicións de acceso á vivenda con algún tipo de protección.

XVI. A **recuperación de plusvalías nos novos desenvolvementos urbanísticos** ten, polo tanto, dous instrumentos alternativos e complementarios que son a proporción de vivenda protexida e as cargas de urbanización local e de cidade, no contexto dos prezos inmobiliarios, os custos empresariais, a rendibilidade das inversións e uns valores máis moderados e contidos do solo bruto antes de urbanizar e cun tratamento uniforme á propiedade do solo que garanta os artigos 52.3 e 110.1 das Leis 9/2002 e 15/2004 sobre a viabilidade económica e o equilibrio das áreas de reparto.

Anexos:

A.1. Coeficientes de distrito e localización do Plan aprobado provisionalmente

This image shows a full page of graph paper. The background is white, and it is covered by a uniform grid of thin, light gray horizontal and vertical lines. The grid consists of small squares, typical of standard graph paper used for mathematics or engineering. There are no margins, text, or other markings on the page.

A.2. Testemuñas de oferta inmobiliaria recente en Vigo. Xerencia de Urbanismo

ESTUDO DE MERCADO REALIZADO POLA XERENCIA DE URBANISMO:

Recolléronse mostras de ofertas de diferentes produtos inmobiliarios (vivenda colectiva, unifamiliar, comercial e industrial), aparecidos en diferentes medios, utilizando, basicamente as páxinas de internet do sector inmobiliario (www.habitat24.com, www.habitamos.com, www.best-house.com, www.globaliza.com, www.hogaria.com, www.yaencontre.com, www.inmolocalesvigo.com, etc) e revistas especializadas do sector (Tucasa, Miracasa, etc). Así m3smo estudáronse os expedientes de xestión urbanística tramitados na Xerencia de Urbanismo de Vigo no último ano, as valoracións que figuran nas escrituras e proxectos de compensación presentados, así como as valoracións de expropiacións e enaxenacións de patrimonio municipal de solo. Tentouse seleccionar, preferentemente, mostras de obra nova, aínda que nalgún caso tomouse algún produto de segunda man (sempre de construción recente e en boas condicións) escollendo aquelas máis representativas dentro da zona, descartando as mostras das que tivéssemos información escasa e aquelas que amosan valores por metro cadrado extremos, por altos ou por baixos. Polo tanto as testemuñas reflectidas no estudo proceden da análise e filtrado de moitas máis mostras das que se recollen realmente. Como estas testemuñas agrupáronse nos diferentes distritos nos que o PXOM dividiu o Termo Municipal, procurouse, recoller testemuñas de diferentes zonas do distrito cun dobre obxectivo, por un lado tentando que a media do distrito sexa realmente representativa do mesmo, e por outro, ir testando nos diferentes emprazamentos dentro do mesmo distrito, as diferenzas que se producen, co obxecto de comprobar que os coeficientes correctores a utilizar dentro do distrito estean axustados á realidade do mercado.

VIVENDA COLECTIVA:

No caso da vivenda colectiva atopáronse mostras de obra nova nos distritos 2, 3, 4 e 5; non existen testemuñas deste tipo nos distritos 1, 6, 7 e 8. É de supoñer que este tipo de produto nas zonas periféricas tería un valor menor que nos distritos centrais do municipio, polo que habería que ter en conta isto á hora de establecer unha media de prezo de venda de vivenda colectiva para todo o municipio.

No caso da vivenda colectiva as testemuñas que se recollen levan asociada unha praza de garaxe e un trasteiro ou bodega. Realizouse así a recollida de datos debido á dificultade de atopar este tipo de produto inmobiliario sen a praza e o trasteiro, ou cos distintos valores por separado (aínda que hai algunha promoción na que se ofertan inseparablemente pero con prezos independentes, co cal a independencia tampouco sería moi significativa). Polo tanto obtense primeiro un valor medio de venda, procedendo logo a unha corrección x 0,85, xa que estamos analizando oferta, non o prezo real da operación e por outra banda teríamos que compensar os elementos comúns do edificio. Para obter un valor en venda da vivenda exclusivamente, deducimos das medias obtidas o valor que supón unha praza de garaxe e un trasteiro do total por metro cadrado. Considerouse 300 €/m² a parte do prezo por metro cadrado que supón a praza e o trasteiro, como valor medio, xa que haberá zonas onde a repercusión será maior, por exemplo zona centro de Vigo e zonas onde a repercusión é menor, como pode ser o caso de Ramón Nieto e Cambeses. Este valor en venda da vivenda, calculado así, resulta imprescindible para poder realizar unha

comparanza cos valores publicados polo Ministerio da Vivenda e outras fontes de información.

No caso do distrito 2 as mostras localízanse nunha zona moi concreta (Alcabre Samil) o que nos dá unha media moi alta. Non sería igual se houbera no mercado vivenda colectiva na zona interior do distrito; o PXOM prevé este tipo de uso en ámbitos interiores do distrito (como por exemplo A-2-31 Álvarez Coruxo). Optouse por corrixir o valor de repercusión do solo multiplicando por 0,74, e o valor en venda medio por 0,80, o que acerca o valor do distrito ao resto dos distritos analizados e cremos que poderá resultar un valor medio cando as mostras se distribúan en todo o distrito. Sen perder de vista que os prezos na zona próxima á costa serían os que se desprenden do estudo.

Tanto no caso do distrito 4 como do distrito 5 aparecen mostras con valores moi diferentes, no caso do distrito 4 temos a zona central de Vigo (Praza de España, Venezuela, etc) cuns valores de venda por encima da media e a zona de Cambeses na que se atopan as mostras cos prezos máis baixos. No 5 pasaría o mesmo: dentro deste distrito estaría a zona de Rosalía Castro e García Barbón, cos prezos de venda moi elevados e zonas de Teis onde os valores son inferiores á media do municipio.

Xa que logo, isto estamos a indicar a importancia de que os coeficientes correctores que se utilizan para o estudo dos distintos ámbitos estén axustados a estas situacións de diferentes prezos.

O estudo da vivenda colectiva realizado na forma que se expuxo dá un prezo de venda medio de **2.951** €/m². Como xa se expuxo faltaría ver qué pasaría se tivéssemos mostras nos distritos 6, 7 e 8; a media sería máis baixa evidentemente.

VIVENDA UNIFAMILIAR:

En canto á vivenda unifamiliar procedeuse do mesmo xeito, no que se refire á análise e recollida de testemuñas. A oferta deste tipo de produto é moito menor que a de vivenda colectiva, polo que, así como no caso da colectiva, o proceso foi moi selectivo á hora de escoller as mostras que se reflicten no estudo, no caso da vivenda unifamiliar tivemos que rexeitar exclusivamente, testemuñas que ofrecen pouca información, que amosan resultados estraños ou que son produtos moi exclusivos por pouco habituais no mercado; é dicir o filtrado foi menor. Tivemos que recorrer a algunha vivenda de segunda man (de construción recente e en bo estado; o valor non foi corrixido). Aínda así, temos distritos como o 3 no que coidamos que as testemuñas non son suficientes para facer unha análise axustada a ese distrito. Obtense así unha media fiable do valor en venda da vivenda unifamiliar no municipio e podemos comparar cómo se comportan os distintos distritos entre si (salvo no 3 que pensamos que, en principio, se tería que comportar mellor). Os distritos con valores máis altos son o 2 e o 3 (o 2 especialmente), nos que o peso das testemuñas situada preto da liña de costa fai que a media sexa moito máis alta que nos demais.

No caso da vivenda unifamiliar optouse por dividir o prezo de venda non pola superficie total construída reflectida nas ofertas, senón pola superficie sobre rasante que sería a que computa edificabilidade (a superficie baixo rasante dedícase, en xeral, a garaxe e instalacións que non computa edificabilidade). Isto, que nalgúns casos é sinxelo, porque aparecen as superficies de cada planta ou por que na Xerencia temos información da edificabilidade que se lle asigna á parcela, noutros casos resulta un

pouco máis difícil, porque nos falta esa información; nestes casos tentouse analizar a mostra o máis detalladamente posible para poder establecer esas dúas superficies. Isto requirirá, evidentemente, que á hora de analizar os custes de construción debamos ter en conta a parte proporcional da construción deste soto.

Procedemos a corrixir os valores obtidos por 0,85, xa que estamos analizando ofertas, non operacións de compravenda reais.

O prezo medio de venda que ao final obtemos como media do municipio é de **2.698 €/m²**. Un pouco inferior que o da vivenda colectiva.

USOS TERCIARIO-COMERCIAL:

Realizouse un estudo de mercado semellante ao dos casos anteriores. Atopamos mostras nos distritos 2, 3, 4 e 5. Non atopamos mostras suficientes no resto dos distritos. O distrito máis alto é o 4, onde tamén, ao igual que ocorre coa vivenda colectiva, atópanse os valores máis altos e máis baixos do municipio, zona centro e Cambeses respectivamente. No se tomaron mostras das zonas comerciais de Vigo máis caras, como pode ser la rúa do Príncipe ou a Praza de Compostela, por ter unha situación entendemos irrepertible nos novos desenvolvementos de Vigo. O distrito, dos analizados, coa media máis baixa é o 2 (ao revés que o caso da vivenda colectiva). Tamén se procedeu a corrixir o valor resultante x 0,85.

O prezo medio de venda no municipio que se obtén é de **2.311 €/m²**, pero temos que ter en conta que nos faltan mostras dos distritos periféricos, nos que o prezo de venda seguramente vai a estar por debaixo desa cifra.

USO INDUSTRIAL:

No caso do uso industrial non atopamos mostras de obra nova, polo que se fixo unha sondaxe coas ofertas existentes de 2ª man. Tampouco hai mercado moi representativo, pero si nos dá unha idea de prezos de venda e cómo podería comportarse un mercado de obra nova en Vigo. Atopámonos ademais con testemuñas con menos información que nos outros usos analizados e con diferentes tipos de acabados, naves baleiras e sen instalacións; naves con certo grado de acondicionamento, etc. As mostras concéntranse practicamente en dúas zonas de Vigo, na zona da Avda de Madrid e na zona do Polígono do Caramuxo. A conclusión que podemos extraer é a falla de solo industrial, e la escasísima oferta existente no municipio de naves industriais.

O prezo medio obtido desta forma é de **1.102 €/m²**. A insuficiencia de testemuñas e a inexistencia de obra nova fixo que analizásemos polígonos de municipios lindeiros, comparando ofertas de obra nova (non se recollen no estudo de mercado) concluíndo que podería ser adecuado tomar este prezo como media no municipio de Vigo para os novos desenvolvementos industriais.

COMPARACIÓN DESTES PREZOS CON OUTROS DATOS:

O prezo medio de venda da vivenda libre en Vigo, no terceiro trimestre de 2007, segundo o Ministerio de Vivenda foi 2.675,9 €/m². O prezo refírese á vivenda sen garaxe, nin trasteiro, e neste prezo inclúense tanto a vivenda colectiva como a unifamiliar. Se comparamos esta cifra coas que obtemos do noso estudo de mercado observamos que se achega bastante á media da vivenda unifamiliar, pero é máis baixa que a da vivenda colectiva. Isto podería producirse por varias razóns. A información manexada polo Ministerio procede de ATASA, das bases de datos das empresas taxadoras, habitualmente para concesión de hipotecas o que require prudencia á hora de valorar. Tamén hai que ter en conta que nas mostras de vivenda libre están incluídas as unifamiliares e as colectivas; por outra parte non está clara a definición de superficie construída que se manexa para as vivendas unifamiliares, pode ser que se inclúa na superficie a parte de soto, o que suporía un menor valor por metro cadrado. Con todo, como xa se dixo anteriormente, entendemos que o prezo da vivenda unifamiliar debemos dividilo pola superficie que computa edificabilidade, xa que ao facer os cálculos do valor do produto inmobiliario nos ámbitos do Plan Xeral vamos a multiplicar o prezo de venda pola edificabilidade lucrativa computable.

TESTEMUÑAS

A.1. Vivenda nova Colectiva

ESTUDIO MERCADO VIVIENDA COLECTIVA							
situación	m2	dormito	gar	precio	€/m2	fuelle	fecha
Avda Atlántida	72	2	si	395.000	5.486,11	hogaria.net	29/10/2007
Alcabre (Sensat)	80	2	si	510.860	6.385,75	hogaria.net	29/10/2007
Alcabre	112	3	si	453.200	4.046,43	hogaria.net	29/10/2007
Zona Alcabre	95	2	si	435.000	4.578,95	habitat24.com	30/10/2007
Zona Alcabre	73	2	si	360.600	4.939,73	habitat24.com	30/10/2007
zona samil	90	3	si	385.010	4.277,89	habitat24.com	29/10/2007
Alcabre-Samil	112	3	si	440.000	3.928,57	globaliza.com	29/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 2					4.806,20		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					4.085,27		
DEDUCCIÓN PLAZA GARAJE 300 €/m ²					3.785,27		

Corr. Localizac.

0,74

V _R con VM	V _R Coef: 1,1
1.430	1.253

OJO: hay que tener en cuenta que las muestras que existen en el distrito 2 son todas zonas donde los valores son muy altos. Por esto corregimos con el coeficiente 0,74 como factor de localización.

situación	m2	dormito	gar	precio	€/m2	fuentes	fecha
Castrelos	58	1	si	193.845	3.342,16	hogaria.net	30/10/2007
Castrelos	67	2	si	208.900	3.117,91	hogaria.net	30/10/2007
Castrelos Pereiró	127	4	si	408.688	3.218,02	habitat24.com	29/10/2007
Castrelos Pereiró	53	1	si	170.080	3.209,06	habitat24.com	29/10/2007
Castrelos Pereiró	65	2	si	229.046	3.523,78	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	70	2	si	270.455	3.863,64	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	151	4	si	552.931	3.661,79	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	57	2	si	287.000	5.035,09	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	61	2	si	239.000	3.918,03	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	70	2	si	228.400	3.262,86	habitat24.com	29/10/2007
Zona Miñoa	40	1	si	191.903	4.797,58	habitat24.com	30/10/2007
Zona Miñoa	61	2	si	239.000	3.918,03	habitat24.com	30/10/2007
Tomás Alonso	33	1	NO	135.228	4.097,82	habitat24.com	29/10/2007
Tomás Paredes	75	2	si	225.000	3.000,00	habitat24.com	29/10/2007
Tomás Paredes	100	3	si	278.000	2.780,00	habitat24.com	29/10/2007
Bouzas	72	2	si	259.000	3.597,22	habitat24.com	29/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 3					3.646,44		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					3.099,47		
DEDUCCIÓN PLAZA GARAJE 300 €/m ²					2.799,47		

V _R con VM	V _R Coef: 1,1
1.228	1.253

situación	m2	dormito	gar	precio	€/m2	fuelle	fecha
Cambeses	107	3	si	240.400	2.246,73	habitat24.com	30/10/2007
Cambeses	86	3	si	285.300	3.317,44	habitat24.com	30/10/2007
Cambeses	42	1	si	120.900	2.878,57	habitat24.com	30/10/2007
Ramón Nieto	65	1	si	231.390	3.559,85	habitat24.com	30/10/2007
Ramón Nieto	36		si	129.217	3.589,36	habitat24.com	30/10/2007
Ramón Nieto	90	3	si	240.000	2.666,67	habitat24.com	30/10/2007
Carretera Provincial	62	2	si	269.500	4.346,77	hogaria.net	30/10/2007
Carretera Provincial	62	2	si	256.500	4.137,10	hogaria.net	30/10/2007
Carretera Provincial	74	2	si	279.270	3.773,92	hogaria.net	30/10/2007
Carretera Provincial	57	2	si	256.000	4.491,23	hogaria.net	30/10/2007
Carretera Provincial	74	2	si	276.000	3.729,73	hogaria.net	30/10/2007
Zona Povisa	79	2	si	301.000	3.810,13	hogaria.net	30/10/2007
Zona Povisa	46	1	si	239.000	5.195,65	hogaria.net	30/10/2007
Hispanidad	68	2	si	300.506	4.419,21	hogaria.net	30/10/2007
Traviesas-Independen	70	2	si	289.196	4.131,37	yaencontre.com	30/10/2007
Traviesas-Independen	84	3	si	330.000	3.928,57	yaencontre.com	30/10/2007
Villalaura	37	1	si	162.964	4.404,43	yaencontre.com	30/10/2007
Villalaura	79	2	si	273.010	3.455,82	yaencontre.com	30/10/2007
Villalaura	42	1	si	172.415	4.105,12	yaencontre.com	30/10/2007
Villalaura	44	1	si	179.624	4.082,36	yaencontre.com	30/10/2007
Plaza de España	92	3	si	427.900	4.651,09	best-house.com	29/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 4					3.853,39		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,9					3.275,38		
DEDUCCIÓN PLAZA GARAJE 300 €/m ²					2.975,38		

V _R con VM	V _R Coef 1,2
1.353	1.367

En Cambeses e Ramón Nieto a repercusión de praza de garaxe e trasteiro pode ser 200 €/m².

Na zona centro de Vigo a repercusión de praza de garaxe pode ser de 600 €/m²

situación	m2	dormito	gar	precio	€/m2	fuelle	fecha
Rosalía Castro	78	2	si	456.964	5.858,51	ya encuentre.com	30/10/2007
García Barbón	90	2	si	491.100	5.456,67	ya encuentre.com	30/10/2007
Arenal	85	2	si	370.800	4.362,35	habitat24.com	30/10/2007
Arenal	105	3	si	432.729	4.121,23	habitat24.com	30/10/2007
Extremadura	30		si	132.223	4.407,43	habitat24.com	30/10/2007
Pedro Alvarado	39		si	127.000	3.256,41	habitat24.com	30/10/2007
Pedro Alvarado	79	3	si	226.000	2.860,76	habitat24.com	30/10/2007
Pino	72	2	si	259.998	3.611,08	habitat24.com	19/04/2007
Aragón	65	2	si	227.000	3.492,31	habitat24.com	19/04/2007
Aragón	62	2	si	208.000	3.354,84	habitat24.com	19/04/2007
Aragón	66	2	si	230.000	3.484,85	habitat24.com	19/04/2007
Aragón	33		si	112.200	3.400,00	tucasa.com	19/04/2007
Aragón	58	2	si	195.000	3.362,07	tucasa.com	19/04/2007
Sanjurjo Badía	61	2	si	241.000	3.950,82	habitat24.com	30/10/2007
Sanjurjo Badía	85	3	si	282.476	3.323,25	habitat24.com	30/10/2007
Sanjurjo Badía	42	1	si	149.000	3.547,62	habitat24.com	30/10/2007
Sanjurjo Badía	60	2	si	265.000	4.416,67	habitat24.com	30/10/2007
Sanjurjo Badía	53	2	si	226.000	4.264,15	habitat24.com	30/10/2007
Zona Fátima	56	2	si	216.364	3.863,64	habitat24.com	30/10/2007
Zona Sanjurjo	85	3	si	278.569	3.277,28	habitat24.com	30/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 5					3.883,60		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					3.301,06		
DEDUCCIÓN PLAZA GARAJE 300 €/m ²					3.001,06		

V _R con VM	V _R Coef 1,2
1.373	1.253

Valor de repercusión medio de Vigo, con VM=2.676 (sin plaza), coste construcción: 772 €/m²: 1.139 €/m².
Método residual estático catastral.

Factor corrector de localización: valor en venta zona más cara: VM= 3785 Vr=1932
posible valor en venta zona más barata: VM=2400 Vr= 942
Vrmedio= 1437 1437/1932=0,74

distrito	VM corregido y sin plaza de garaje	Relación
distrito 2	3.785,27	1,205
distrito 3	2.799,47	0,891
distrito 4	2.975,38	0,947
distrito 5	3.001,06	0,956
MEDIA	3.140,29	
OJO: habría que tener en cuenta que faltarían los distritos 1, 6, 7 y 8 en los que actualmente no existen muestras de vivienda colectiva.		

A.2. Vivenda Unifamiliar

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Canido	250		sótano	781.315	3.125,26	habitat24.com	29/10/2007	2ªmano
San Miguel de Oia	170	4	sótano	811.000	4.770,59	reivsta miracasa	nov-07	aislada
As Grades	160	4	sótano	770.000	4.812,50	habitat24.com	10/02/2007	adosado
Canido	190	4	sótano	528.900	2.783,68	habitat24.com	11/02/2007	adosado
Oia	200	4		540.000	2.700,00	fotocasa.com	29/10/2007	2ªmano
PROMEDIO DISTRITO 1					3.638,41			
VALOR CORREGIDO X 0,85					3.092,65			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Camiño Silveira Coruxo	300	4	sótano	943.589	3.145,30	habitat24.com	30/10/2007	
Alcabre	200	4	sótano	1.200.000	6.000,00	habitat24.com	30/10/2007	
Alcabre	199	4	sótano	961.619	4.832,26	habitat24.com	29/10/2007	
Coruxo	200	4	sótano	492.000	2.460,00	habitat24.com	29/10/2007	
Coruxo	177	4	sótano	710.000	4.011,30	habitat24.com	29/10/2007	
Coruxo	300	5	sótano	1.120.000	3.733,33	habitat24.com	29/10/2007	
Alcabre	200	4	sótano	1.034.800	5.174,00	tucasa.com	29/10/2007	
PROMEDIO DISTRITO 2					4.193,74			
VALOR CORREGIDO X 0,85					3.564,68			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Raposa	300	5	sótano	829.397	2.764,66	hogaria.net	30/10/2007	adosada 2ªmano
Avda Castrelos	200	5	sótano	618.000	3.090,00	best-house.com	30/10/2007	
Coia	150	4	sótano	474.800	3.165,33		07/08/2007	
PROMEDIO DISTRITO 3					3.006,66			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.555,66			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Cambeses	150	4	sótano	450.759	3.005,06	habitat24.com	30/10/2007	adosada
Pombal	170	4	sótano	591.000	3.476,47	ya encuentre.com	30/10/2007	adosada
a Galindra Castrelos	150	4	sótano	435.000	2.900,00	ya encuentre.com	30/10/2007	adosada
a Galindra Castrelos	160	4	sótano	450.000	2.812,50	habitat24.com	30/10/2007	adosada
Sárdoma Miraflores	170	3	sótano	533.880	3.140,47	habitat24.com	30/10/2007	adosada
Cambeses	104	4	sótano	402.000	3.865,38	habitat24.com	30/10/2007	adosada
PROMEDIO DISTRITO 4					3.199,98			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.719,98			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
situación	m2 edificabili	dormito	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Avda de Galicia	180	4	sótano	540.000	3.000,00	best-house.com	28/05/2007	adosada
Calvario	156	3	sótano	512.500	3.285,26	best-house.com	30/10/2007	
Calvario	180	4	sótano	432.725	2.404,03	best-house.com	31/10/2007	
Ramón Nieto	100	3	semi	286.000	2.860,00	hogalia.net	29/10/2007	
Avda de Galicia	180	4	sótano	474.800	2.637,78	hogaria.net	29/10/2007	
Avda de Galicia	180	4	sótano	534.901	2.971,67	hogaria.net	29/10/2007	
Teis	160	5	sótano	462.779	2.892,37	best-house.com	30/10/2007	
PROMEDIO DISTRITO 5					2.864,44			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.434,78			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Freixo-Valladares	313	5	sótano	841.000	2.686,90	best-house.com	30/10/2007	aislada
Valladares	200	4	sótano	570.120	2.850,60	habitat24.com	30/10/2007	aislada
Valladares	182	4	sótano	480.810	2.641,81	alfa inmo 3	30/10/2007	aislada
Valladares	140	4	sótano	432.000	3.085,71	telocompro	31/10/2007	8 años antigüedad.
PROMEDIO DISTRITO 6					2.816,26			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.393,82			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Meixoeiro	293	5	sótano	780.000	2.662,12	revista miracasa	nov-07	aislada
Bembrive	160	4	sótano	618.000	3.862,50	habitat24	30/10/2007	
Bembrive	155	4	sótano	456.750	2.946,77	expocasa	30/10/2007	
Zamáns	150	4	sótano	402.400	2.682,67	revista miracasa	nov-07	
Matamá	280	4	sótano	737.946	2.635,52	yaencontré	30/10/2007	
PROMEDIO DISTRITO 7					3.031,87			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.577,09			

situación	m2 edificabili	dormit	garaje	precio	€/m2	fuelle	fecha	observaciones
Candeán	160	5	sótano	462.000	2.887,50	revista miracasa	nov-07	p baja sin dividir
Candeán	232	4	sótano	480.000	2.068,97	habitat24.com	29/10/2007	
Candeán	210	5	sótano	550.000	2.619,05	globaliza.com	29/10/2007	
Candeán	200	4	sótano	432.729	2.163,65	hogaria.net	29/10/2007	
Avda Aeropuerto	160	4	sótano	390.000	2.437,50	alfainmo.com	31/10/2007	
Cabral	100	4	sótano	372.029	3.720,29	fincas formoso	29/10/2007	
PROMEDIO DISTRITO 8					2.649,49			
VALOR CORREGIDO X 0,85					2.252,07			

DISTRITO	MEDIA
1	3.092,6
2	3.564,7
3	2.555,7
4	2.720,0
5	2.434,8
6	2.393,8
7	2.577,1
8	2.252,1
MEDIA	2.698,8

A.3. Locais Comerciais

ESTUDIO MERCADO LOCALES COMERCIALES							
situación	m2			precio	€/m2	fuelle	fecha
Navia	58			90.200	1.555,17	tucasa.com	29/10/2007
Navia	214			391.000	1.827,10	tucasa.com	29/10/2007
Navia	40			72.121	1.803,03	tucasa.com	29/10/2007
Navia	90			189.000	2.100,00	inmolocalesvigo	30/10/2007
Navia	210			440.000	2.095,24	inmolocalesvigo	30/10/2007
Navia	108			226.800	2.100,00	inmolocalesvigo	29/10/2007
Alcabre	200			580.000	2.900,00	best-house.com	05/11/2007
Alcabre	155			249.000	1.606,45	tucasa.com	05/11/2007
Bouzas	85			168.285	1.979,82	habitat24	29/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 2					1.996,31		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					1.696,87		
						V_R 811	Ci=401€/m2.

situación	m2			precio	€/m2	fuelle	fecha
Miñoa	100			280.000	2.800,00	tucasa.com	30/10/2007
Miñoa	17			64.909	3.818,18	habitat24.com	05/11/2007
Florida	20			54.000	2.700,00	habitat24.com	29/10/2007
Fragoso	49			93.000	1.897,96	habitat24.com	29/10/2007
Quintela	100			150.253	1.502,53	habitat24.com	29/10/2007
Miñoa	33			154.500	4.681,82	habitat24.com	29/10/2007
Balaídos	140			241.427	1.724,48	habitat24.com	29/10/2007
P América	240			450.760	1.878,17	habitat24.com	29/10/2007
Alcabre	155			249.000	1.606,45	tucasa.com	05/11/2007
Traviesas	200			700.000	3.500,00	best-house.com	05/11/2007
Traviesas	140			436.000	3.114,29	best-house.com	05/11/2007
Traviesas	15			46.700	3.113,33	clickinmueble.com	05/11/2007
Traviesas	30			132.200	4.406,67	clickinmueble.com	05/11/2007
Quintela	300			450.760	1.502,53	habitat24.com	29/10/2007
PROMEDIO DISTRITO 3					2.731,89		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					2.322,10		
						V_R con VM 1.258	Ci=401€/m2.

situación	m2			precio	€/m2	fuentes	fecha
Próx P de España	95			300.506	3.163,22	tucasa.com	05/11/2007
Próx Calvario	30			93.289	3.109,63	tucasa.com	05/11/2007
Ramón Nieto	100			219.369	2.193,69	tucasa.com	05/11/2007
Pi y Margal	160			436.000	2.725,00	tucasa.com	05/11/2007
López Mora	200			700.000	3.500,00	tucasa.com	05/11/2007
Plaza Elíptica	144			346.183	2.404,05	tucasa.com	05/11/2007
Centro	555			1.803.040	3.248,72	tucasa.com	05/11/2007
Centro	116			700.570	6.039,40	tucasa.com	05/11/2007
Calvario	132			250.000	1.893,94	tucasa.com	05/11/2007
Calvario	32			112.400	3.512,50	tucasa.com	05/11/2007
Doblada	30			90.000	3.000,00	tucasa.com	05/11/2007
Salgueira	100			125.000	1.250,00	inmlocalesvigo	05/11/2007
Hispanidade	474			1.282.000	2.704,64	inmlocalesvigo	05/11/2007
Aguia	86			180.000	2.093,02	inmlocalesvigo	05/11/2007
Cerca Urzaiz	50			105.000	2.100,00	inmlocalesvigo	05/11/2007
Chile	50			72.121	1.442,42	habitat24.com	05/11/2007
Doblada	80			198.334	2.479,18	habitat24.com	05/11/2007
Centro-Puerto	250			1.500.000	6.000,00	best-house.com	
Cambeses	242			219.364	906,46	habitat24.com	05/11/2007
PROMEDIO DISTRITO 4					2.829,78		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,9					2.405,32		
							V _R con VM
							1.317
							Ci=401€/m2.

situación	m2			precio	€/m2	fuentes	fecha
Sanjurjo Badía	160			231.390	1.446,19	habitat24.com	05/11/2007
Sanjurjo Badía	150			240.405	1.602,70	habitat24.com	05/11/2007
Sanjurjo Badía	50			240.405	4.808,10	habitat24.com	05/11/2007
Sanjurjo Badía	72			168.000	2.333,33	inmolocalesvigo	05/11/2007
Sanjurjo Badía	30			88.000	2.933,33	inmolocalesvigo	05/11/2007
Teis	30			77.000	2.566,67	clickinmueble.com	05/11/2007
Teis	60			144.000	2.400,00	inmogeio.com	05/11/2007
Avda Galicia	500			900.000	1.800,00	fincasvigo.com	05/11/2007
Aragón	100			360.000	3.600,00	pontevedraloquo	05/11/2007
Aragón	140			360.000	2.571,43	anunciototal.com	05/11/2007
Teis	180			350.000	1.944,44	inmolocalesvigo	05/11/2007
Travesía de Vigo	225			451.000	2.004,44	inmolocalesvigo	05/11/2007
Aragón	150			339.900	2.266,00	inmolocalesvigo	05/11/2007
PROMEDIO DISTRITO 5					2.482,82		
VALOR MERCADO CORREGIDO x 0,85					2.110,40		

V_R con VM

1.106

Ci=401€/m2.

A.4. Naves industriais

 XERENCIA DE URBANISMO OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE PLANEAMENTO ESTUDIO DE MERCADO. NAVES INDUSTRIALES. VIGO					
OFERTAS APARECIDAS EN INTERNET					DISTRITO
página de internet		m ²	prezo	€/m ²	
www.habitat24.com 6/11/2007	seminario	1.500,00	1.500.000,00	1.000,00	4
	Avda madrid	1.000,00	1.525.068,00	1.525,07	4
	Alcampo	2.630,00	2.652.000,00	1.008,37	4
	Pol. Caramuxo		8.755.000,00		2
	zona Avda Madrid	1.800,00	1.545.000,00	858,33	4
www.galicianaves.com 6/11/2007	Avda Madrid	12.800,00	15.000.000,00	1.171,88	4
	Avda Madrid	1.500,00	1.578.000,00	1.052,00	4
www.concasa 11/07/2006	Gandarón	1.470,00	1.200.000,00	816,33	4
www.masvivienda.com 6/11/2007	Lavadores	800,00	1.000.000,00	1.250,00	4
saladenegocios.com	Pol Caramuxo		3.000.000,00		2
	Pol Caramuxo		3.500.000,00		2
www.mundoanuncio.com 6/11/2007	Avda Madrid	6.000,00	7.050.000,00	1.175,00	4
	Avda Madrid	6.770,00	7.954.750,00	1.175,00	4
	gandarón	600,00	781.315,00	1.302,19	4
www.eidolar.com	Pol Caramuxo		570.960,00		2
www.segundamano.es	Carretera vigo-Baiona		1.000.000,00		2
www.inmobiliariavigo.com	Coruxo		800.000,00		2
	Lavadores	1.500,00	1.578.000,00	1.052,00	4
		38.370,00	PROMEDIO	1.115,51	
					Corregido x 0,85
					948

NOTA: Se aprecia mayor dificultad que hace un año para encontrar muestras, probablemente haya menos oferta que hace un año.
 Son todo naves de segunda mano, no hay oferta de naves nuevas. Tampoco se consiguen demasiados datos de las mismas. Se concentran en 2 zonas la de la Avda de Madrid (alcampo, Gandarón, Lavadores) y el polígono do Caramuxo en Coruxo; distritos 4 y 2 respectivamente.

OFERTAS APARECIDAS EN INTERNET					DISTRITO
página de internet		m ²	prezo	€/m ²	
	DISTRITO 2				
	Pol. Caramuxo	14.000,00	8.755.000,00	625,36	2
	Pol Caramuxo	3.400,00	3.000.000,00	882,35	2
	Pol Caramuxo	5.000,00	3.500.000,00	700,00	2
	Pol Caramuxo	460,00	570.960,00	1.241,22	2
	Carretera vigo-Baiona	500,00	1.000.000,00	2.000,00	2
	Coruxo	800,00	800.000,00	1.000,00	2
		24.160,00	PROMEDIO	1.074,82	
					Corregido x 0,85
					914

OFERTAS APARECIDAS EN INTERNET					DISTRITO
página de internet	m ²	prezo	€/m ²		
DISTRITO 4					
seminario	1.500,00	1.500.000,00	1.000,00	4	
Avda madrid	1.000,00	1.525.068,00	1.525,07	4	
Alcampo	2.630,00	2.652.000,00	1.008,37	4	
zona Avda Madrid	1.800,00	1.545.000,00	858,33	4	
Avda Madrid	12.800,00	15.000.000,00	1.171,88	4	
Avda Madrid	1.500,00	1.578.000,00	1.052,00	4	
Gandarón	1.470,00	1.200.000,00	816,33	4	
Lavadores	800,00	1.000.000,00	1.250,00	4	
Avda Madrid	6.000,00	7.050.000,00	1.175,00	4	
Avda Madrid	6.770,00	7.954.750,00	1.175,00	4	
gandarón	600,00	781.315,00	1.302,19	4	
Lavadores	1.500,00	1.578.000,00	1.052,00	4	
38.370,00 PROMEDIO			1.115,51		

Corregido x 0,85	948
------------------	------------

A.3. Listado xeral de ámbitos e sectores: de xestión privada (compensación, cooperación e concerto); de xestión pública (expropiación) e con planeamento aprobado incorporados ao Plan

ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCIÓN DA RESERVA DO 40% DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOLOS ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA RENTABILIDADE E EQUILIBRIO.

A-8-18	RABADEIRA 3		R	100%	-	31.916	29.044	12.766	,400	3,8	328	1,5	114	1,4	113	-	-	-	1	-	-	-	-	80	80	-	20%	53%	53%
A-8-19	COLINA 2		R	100%	-	73.699	68.295	44.219	,600	24,7	621	9,3	211	5,7	129	-	-	3,6	82	-	-	-	-	225	225	-	20%	48%	48%
A-8-20	PARADA MACEIRIÑA 2		R	100%	-	32.695	30.362	13.078	,400	4,3	364	1,9	146	1,5	113	-	-	-	1	,4	32	-	-	78	78	-	20%	49%	49%
A-8-23	BARREIRO 1		R	100%	-	100.633	92.812	62.392	,620	32,2	573	12,7	203	7,8	125	-	-	4,9	78	-	-	-	-	210	210	-	20%	47%	47%
A-8-25	BESADA		R	100%	-	34.742	32.201	13.376	,385	4,3	360	1,6	119	1,6	117	-	-	-	2	-	-	-	-	85	85	-	20%	51%	51%
A-8-26	RINXELA		R	100%	-	13.226	12.012	5.290	,400	1,5	323	,6	114	,6	113	-	-	-	1	-	-	-	-	78	78	-	20%	56%	56%
A-8-27	AMEAL		R	100%	-	45.946	37.919	18.378	,400	4,9	298	2,3	127	2,1	113	-	-	-	1	,3	14	-	-	68	68	-	20%	59%	59%
A-8-28	BARREIRO 2		R	100%	-	73.857	67.033	49.484	,670	27,7	622	13,5	272	6,3	127	-	-	7,2	145	-	-	-	-	212	212	-	20%	48%	48%
A-8-30	CAEIRO 2		R	100%	-	63.428	57.518	25.371	,400	8,5	371	3,7	147	2,9	113	-	-	,9	35	-	-	-	-	82	82	-	20%	48%	48%
A-8-31	REQUEIXO		R	100%	-	35.899	34.106	14.360	,400	4,3	334	1,9	131	1,6	113	-	-	-	1	,2	17	-	-	72	72	-	20%	52%	52%
A-8-33	BARREIRO 3		R	100%	-	60.843	53.729	48.674	,800	30,8	704	19,3	396	5,5	113	-	-	11,9	244	1,9	39	-	-	215	215	-	20%	45%	45%
A-8-34	SANTA CLARA 1		R	100%	-	31.779	23.516	32.732	1,030	20,1	683	16,9	517	2,9	87	-	-	9,3	285	4,7	145	-	-	136	136	-	20%	48%	48%
A-8-35	PENIS DE ARRIBA		R	100%	-	25.485	24.191	17.330	,680	9,9	632	3,9	224	2,3	133	-	-	-	1	1,6	91	-	-	247	247	-	20%	43%	43%
A-8-37	LOUREIRO		R	100%	-	19.946	18.606	7.978	,400	2,4	328	,9	114	,9	113	-	-	-	1	-	-	-	-	78	78	-	20%	53%	53%
A-8-38	RANS		R	100%	-	19.043	18.431	7.617	,400	2,3	332	,9	114	,9	113	-	-	-	1	-	-	-	-	76	76	-	20%	53%	53%
A-8-39	ALVAREZ-CABRAL		R	95%	5%	118.744	107.235	142.493	1,200	81,7	637	45,8	321	12,5	88	5,3	37	19,0	133	9,0	63	3,5	24	303	303	-	20%	56%	53%
A-8-40	NOGUEIRA 1		R	100%	-	72.779	66.042	37.845	,520	15,0	440	6,5	171	3,3	87	-	-	3,2	84	-	-	-	-	129	129	-	20%	48%	48%
A-8-42	PENIS		R	100%	-	22.644	21.255	16.983	,750	14,2	932	6,9	408	1,0	60	-	-	5,9	348	-	-	-	-	344	344	-	20%	5%	5%
A-8-43	ALZA 1		R	100%	-	103.102	92.700	63.923	,620	28,1	488	9,8	154	6,2	97	-	-	,1	1	3,6	56	-	-	197	197	-	25%	49%	49%
A-8-44	IGREXA CABRAL		R	100%	-	76.468	68.572	40.528	,530	14,9	409	6,1	151	3,4	85	-	-	-	1	2,6	65	-	-	129	129	-	20%	47%	47%
A-8-45	NOGUEIRA 2		R	100%	-	11.465	10.802	5.733	,500	2,2	418	,7	128	,5	90	-	-	-	1	,2	37	-	-	132	132	-	20%	44%	44%
A-8-49	CALVARIO BORRALILLOS		R	100%	-	16.525	14.423	7.436	,450	2,7	406	,8	101	,7	100	-	-	-	1	-	-	-	-	136	136	-	20%	45%	45%
A-8-50	LOUREIRO		R	100%	-	16.952	16.120	9.324	,550	3,9	460	1,0	105	,8	82	-	-	,2	24	-	-	-	-	178	178	-	20%	43%	43%
A-8-51	TOUTIZO		R	100%	-	31.815	30.768	19.089	,600	7,9	460	2,1	109	1,4	75	-	-	,6	34	-	-	-	-	189	189	-	20%	44%	44%
A-8-52	SEGADE		R	100%	-	45.660	43.408	27.396	,600	10,7	434	2,5	91	2,1	75	-	-	,4	16	-	-	-	-	189	189	-	20%	44%	44%
A-8-53	SANTA CLARA 2		R	100%	-	45.553	31.564	34.620	,760	22,2	711	14,2	411	4,1	118	-	-	10,1	292	-	-	-	-	252	252	-	20%	43%	43%
A-8-55	PAZ PARDO		R	100%	-	40.740	38.008	24.444	,600	14,1	641	7,3	300	1,8	75	-	-	5,5	225	-	-	-	-	178	178	-	-	33%	33%
TOTAL DISTRITO 8						1.703.653	1.553.430	994.513	,584	461,1	515	220,7	222	101,6	102	5,4	5	84,4	85	29,2	29	3,5	3	153	153	-	20%	48%	48%
TOTAL CLASE DE SOLO						12.135.923	10.817.024	9.180.286	,756	5955,1	721	2694,7	294	945,9	103	133,2	15	653,8	71	961,9	105	15,3	2	300	300	-	20%	42%	41%
TOTAL SISTEMA ACTUACIÓN						20.049.997	18.251.669	13.287.436	,663	8220,6	687	3380,4	254	1410,1	106	139,1	10	779,3	59	1051,9	79	29,9	2	264	264	-	20%	44%	43%

ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCCIÓN DA RESERVA DO 40% DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOLOS ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA RENTABILIDADE E EQUILIBRIO.

DISTRITO 7

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGÚN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL
													ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T						
A-7-38	ARIEIRO					TC	-	100%	28.890	20.322	7.223	,250	4,1	635	2,6	358	1,7	240	-	-	,9	118	-	-	-	-	42	76	34	-	-	-
TOTAL DISTRITO 7									28.890	20.322	7.223	,250	4,1	635	2,6	358	1,7	240	-	-	,9	118	-	-	-	-	42	76	-34	-	-	-
TOTAL CLASE DE SOLO									311.773	209.230	337.083	1,081	204,3	673	144,9	430	44,7	132	35,2	104	1,4	4	63,6	189	-	-	304	284	20	57%	77%	40%
TOTAL SISTEMA ACTUACIÓN									6.204.683	6.440.115	4.565.021	,736	1515,6	369	557,8	122	347,6	76	107,0	23	21,4	5	82,0	18	15,6	3	174	146	28	72%	92%	61%

ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCCIÓN DA RESERVA DO 40% DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOLOS ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA RENTABILIDADE E EQUILIBRIO.

PLANEMENTO APROBADO

SOLO URBANIZABLE

SECTORES

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGÚN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL
							ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T								
S-67-I	GARRIDA	☒	☐	☐		I	5%	95%	195.092	183.725	97.546	,500	24,4	278	8,7	89	7,3	75	-	-	1,4	14	-	-	-	-	89	86	-3	20%	-	-
TOTAL SECTORES									195.092	183.725	97.546	,500	24,4	278	8,7	89	7,3	75	-	-	1,4	14	-	-	-	-	89	86	3	20%	-	-
TOTAL CLASE DE SOLO									195.092	183.725	97.546	,500	24,4	278	8,7	89	7,3	75	-	-	1,4	14	-	-	-	-	89	86	3	20%	-	-

SOLO URBANO NON CONSOLIDADO

DISTRITO 2

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGUN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL
							ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T
A-2-14	TOMADA	☒	☐	☐		R	100%	-	17.970	17.970	8.985	,500	7,8	961	1,0	106	,9	105	-	-	-	1	-	-	-	-	306	379	73	-	-	-
TOTAL DISTRITO 2									17.970	17.970	8.985	,500	7,8	961	1,0	106	,9	105	-	-	-	1	-	-	-	-	306	379	-73	-	-	-

DISTRITO 3

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGUN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEJIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEJIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEJIDA SOBRE TOTAL		
							ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T
A-3-35	PEPRI BOUZAS	☒	☐	☐		R	61%	39%	33.449	33.449	45.467	1,359	42,4	1037	3,0	67	3,0	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1063	1178	115	20%	20%	12%	
TOTAL DISTRITO 3									33.449	33.449	45.467	1,359	42,4	1037	3,0	67	3,0	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1063	1178	-115	20%	20%	12%

DISTRITO 4

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGÚN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL
							ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T						
A-4-09	CALVARIO 6	☑	▣	▣		R	100%	-	6.356	5.054	17.930	2,821	21,3	1320	6,2	347	1,0	53	-	-	5,3	293	-	-	-	-	1955	2985	1030	-	-	-
A-4-24	REGUEIRO	☑	▣	▣		R	100%	-	5.933	4.760	6.599	1,112	9,2	1541	3,4	514	,4	67	-	-	2,9	447	-	-	-	-	865	1209	344	-	-	-
A-4-73	PAZOS	☑	▣	▣		R	100%	-	6.979	4.694	12.911	1,850	16,7	1434	5,2	399	,9	73	-	-	4,2	326	-	-	-	-	1971	2452	481	-	-	-
TOTAL DISTRITO 4									19.268	14.508	37.441	1,943	47,1	1398	14,8	394	2,3	63	-	-	12,4	332	-	-	-	-	1602	2230	-628	-	-	-

DISTRITO 5

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGÚN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL		
							ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T
A-5-71	METALÚRXICA	☒	☐	☐	☒	R	75%	25%	6.191	6.191	18.100	2,924	22,6	1386	2,5	139	,9	51	-	-	1,6	88	-	-	-	-	2863	3240	377	-	-	-		
TOTAL DISTRITO 5									6.191	6.191	18.100	2,924	22,6	1386	2,5	139	,9	51	-	-	1,6	88	-	-	-	-	2863	3240	-377	-	-	-	-	-

DISTRITO 8

CLAVE	NOME	PL.	AP.	CONV.	AOD.	USO	% RESIDENCIAL	% OUTROS USOS	SUP. DELIMITADA (m²s)	SUP. COMP. (m²s)	SUP. TOTAL EDIF. (m²T)	INDICE (m²T/m²S)	PRODUCTO APROPIABLE		TOTAL GASTOS		URBANIZACIÓN NORMAL		URBANIZACIÓN ESPECIAL		INDEMNIZACION NORMAL		INDEMNIZACION ESPECIAL		CARGAS SEGÚN CONVENIO		VALOR DE REFERENCIA (€/m²s)	VALOR RESIDUAL (€/m²s)	VALOR EXCEDENTE(€/m²s)	VIVENDA PROTEXIDA APR. PROV.	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE RESIDENCIAL	VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL	
													ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T	ME	€/m²T							
A-8-54	PENIS 2	☒	☐	☐		R	100%	-	15.865	14.292	7.146	,450	3,6	564	,8	118	,8	117	-	-	-	1	-	-	-	-	142	195	53	-	-	-	
TOTAL DISTRITO 8									15.865	14.292	7.146	,450	3,6	564	,8	118	,8	117	-	-	-	1	-	-	-	-	-	142	195	-53	-	-	-
TOTAL CLASE DE SOLO									92.743	86.410	117.139	1,263	123,5	1172	22,1	189	8,1	69	-	-	14,1	120	-	-	-	-	-	973	1174	-201	6%	6%	4%
TOTAL SISTEMA ACTUACIÓN									287.835	270.135	214.685	,746	148,0	766	30,8	143	15,4	72	-	-	15,4	72	-	-	-	-	-	372	434	-62	7%	6%	3%

ESTUDIO DA POSIBILIDADE DE INTRODUCCIÓN DA RESERVA DO 40% DE VIVENDA PROTEXIDA EN TÓDOLOS ÁMBITOS DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO E SOLO URBANIZABLE GARANTINDO A SÚA RENTABILIDADE E EQUILIBRIO.

TOTAL PXOM	26542515	24961919	18067142	,681	9884,2	608	3969,1	220	1773,1	98	246,1	14	816,1	45	1133,8	63	45,5	3	242	235	7	24%	47%	44%
------------	----------	----------	----------	------	--------	-----	--------	-----	--------	----	-------	----	-------	----	--------	----	------	---	-----	-----	---	-----	-----	-----

A.4. Listado xeral de ámbitos e sectores do Plan, ordenados según a proporción de vivenda protexida proposta

Clave	Nome		Residencial %	Sup. Delimitada m2s	Sup. Computable m2s	Total Edificable m2t	Edif. Bruta m2s/m2t	Techo Residencial m2t	Total Gastos M€	Total Gastos €/m2t	Valor Apropiable M€	Valor Apropiable €/m2t	Valor Residual €/m2s	Vivenda Protecida % S/Tot.Res.	Viv. Protecida Aprobacion Provisional	Diferencia
A-2-14	TOMADA	R	100%	17.970	17.970	8.985	0,50	8.985	1,0	106	8	961	379	0%	0%	0%
A-2-19	(CORUXO)	I	0%	24.536	22.813	15.458	0,63	0	2,7	176	6	446	153	0%	0%	0%
A-3-06	ANIMAS 2	R	100%	962	962	1.347	1,40	1.347	0,6	442	1	1.074	735	0%	0%	0%
A-3-09	NÚÑEZ BALBOA	R	100%	1.750	1.750	1.750	1,00	1.750	0,4	251	2	1.074	716	0%	0%	0%
A-3-23	FENOSA(BALAÍDOS)	R	100%	13.460	13.460	38.309	2,85	38.309	25,0	652	35	1.022	762	0%	20%	-20%
A-3-30	CEMITERIO	I	0%	52.876	49.396	25.182	0,48	0	4,7	186	12	538	152	0%	0%	0%
A-3-40	CAMPOSANCOS 1	I	0%	38.776	50.513	25.592	0,66	0	4,3	170	12	531	156	0%	0%	0%
A-3-47	ESTACIO	R	100%	14.768	13.008	35.916	2,43	35.916	31,7	882	35	1.074	234	0%	20%	-20%
A-4-09	CALVARIO 6	R	100%	6.356	5.054	17.930	2,82	17.930	6,2	347	21	1.320	2.985	0%	0%	0%
A-4-24	REGUEIRO	R	100%	5.933	4.760	6.599	1,11	6.599	3,4	514	9	1.541	1.209	0%	0%	0%
A-4-44	RAVISO INDUSTRIAL	I	0%	116.150	103.122	150.995	1,30	0	30,6	202	66	488	346	0%	0%	0%
A-4-73	PAZOS	R	100%	6.979	4.694	12.911	1,85	12.911	5,2	399	17	1.434	2.452	0%	0%	0%
A-5-40	VISO	GA	0%	2.534	1.761	3.700	1,46	0	2,7	718	3	863	123	0%	0%	0%
A-5-71	METALÚRXICA	R	75%	6.191	6.191	18.100	2,92	13.575	2,5	139	23	1.386	3.240	0%	0%	0%
A-5-72	CANADELO ALTO	R	100%	888	888	2.664	3,00	2.664	1,1	430	3	1.314	2.258	0%	0%	0%
A-6-15	CARREGAL	R	100%	63.933	55.095	27.491	0,43	27.491	8,8	320	15	596	108	0%	20%	-20%
A-6-22	BERTOLOS	R	100%	33.368	27.847	12.346	0,37	12.346	3,6	294	6	574	99	0%	20%	-20%
A-7-02	RECARÉ	TC	0%	74.636	62.467	101.385	1,36	0	28,0	276	64	696	568	0%	0%	0%
A-7-24	SEIXIÑOS	I	0%	17.642	14.822	11.820	0,67	0	1,7	145	4	358	142	0%	0%	0%
A-8-54	PENIS 2	R	100%	15.865	14.292	7.146	0,45	7.146	0,8	118	4	564	195	0%	0%	0%
S-11-I	AMEAL	I	0%	106.011	98.060	53.006	0,50	0	4,8	91	14	299	96	0%	0%	0%
S-18-IT	GANDARIÑA	I	0%	57.715	57.715	46.172	0,80	0	6,5	142	23	554	286	0%	0%	0%
S-37-I	INDUSTRIAL	I	0%	52.270	60.206	35.021	0,67	0	4,5	128	14	458	166	0%	0%	0%
S-64-D	EIRAVELLA	DP	0%	22.035	19.304	3.922	0,18	0	0,7	168	1	358	31	0%	0%	0%
S-65-D	DOTACIÓNS DE ZAMÁNS	DP	0%	121.351	113.377	10.548	0,10	0	3,3	308	2	224	-10	0%	0%	0%
A-2-35	CASÁS	R	100%	22.484	20.931	10.118	0,45	10.118	2,8	273	5	549	107	3%	20%	-17%
A-8-42	PENIS	R	100%	22.644	21.255	16.983	0,75	16.983	6,9	408	14	932	344	5%	20%	-15%
A-3-04	SAN GREGORIO 2	R	100%	2.264	1.847	5.715	2,52	5.715	4,5	782	5	1.030	450	6%	20%	-14%
A-3-39	SANIN 2	R	100%	24.958	22.074	12.479	0,50	12.479	4,3	342	8	695	160	15%	20%	-5%
A-4-06	PRAZA DE ESPAÑA	R	93%	38.114	14.753	62.651	1,64	58.265	22,9	365	90	1.596	4.551	21%	0%	21%
A-7-15	BARALLAS	R	100%	69.290	65.780	31.181	0,45	31.181	6,4	206	15	548	136	27%	20%	7%
S-31-R	RIO	R	100%	267.143	293.277	141.586	0,53	141.586	26,2	185	122	958	327	28%	20%	8%
A-4-01	BARRIO DO CURA	R	76%	23.564	21.302	58.201	2,47	44.096	24,4	419	57	1.093	1.543	29%	5%	24%
A-4-65	POUSA	R	100%	32.984	30.631	19.131	0,58	19.131	2,6	134	13	732	328	29%	20%	9%
S-73-IT	BARUXÁNS	I	12%	120.571	111.716	96.621	0,80	11.595	7,4	77	46	531	347	29%	20%	9%
A-2-18	BREADOURO	R	100%	27.028	25.183	13.514	0,50	13.514	1,9	137	9	778	302	30%	20%	10%
A-2-26	TABERNA	R	100%	131.690	122.008	65.845	0,50	65.845	12,8	194	33	560	167	30%	20%	10%
A-3-41	IGREXA 3	R	100%	71.242	83.322	40.608	0,57	40.608	4,9	122	19	517	168	30%	20%	10%
A-4-60	VILOURA	R	100%	98.813	91.861	71.145	0,72	71.145	21,6	304	51	792	317	31%	20%	11%
A-2-32	MUIÑO DO VENTO	R	66%	27.412	26.339	13.706	0,50	9.046	1,9	137	11	899	350	32%	20%	12%
A-8-55	PAZ PARDO	R	100%	40.740	38.008	24.444	0,60	24.444	7,3	300	14	641	178	33%	0%	33%
A-7-08	EIFONSO	R	100%	50.057	48.269	26.530	0,53	26.530	2,3	86	12	504	202	33%	20%	13%
A-3-21	ALFAGEME	R	100%	8.530	8.530	26.987	3,16	26.987	18,8	696	23	958	525	34%	20%	14%
A-2-36	SAMIL	R	100%	38.900	38.600	25.285	0,65	25.285	5,4	215	22	950	420	34%	20%	14%
A-4-12	CONCHEIRO	R	100%	7.581	4.859	12.130	1,60	12.130	5,0	410	13	1.229	1.737	34%	20%	14%
A-4-03	CHILE	R	100%	4.613	4.613	6.920	1,50	6.920	2,6	374	7	1.071	885	35%	20%	15%
A-3-07	GARCÍA PICHER	R	100%	2.882	2.882	4.323	1,50	4.323	2,7	628	4	1.066	497	35%	20%	15%
A-4-05	HISPANIDADE	R	100%	21.645	19.240	21.645	1,00	21.645	5,3	245	22	1.142	881	35%	20%	15%
A-2-17	CARRASQUEIRA	R	100%	6.825	6.085	3.071	0,45	3.071	0,4	118	2	701	259	35%	20%	15%
A-3-08	ARTÍSTICA	R	82%	18.901	17.369	34.022	1,80	27.868	26,0	763	32	1.043	345	35%	20%	15%
A-3-43	IGREXA 4	R	100%	42.106	45.570	20.211	0,48	20.211	2,6	126	10	561	168	35%	20%	15%
A-4-04	BEIRAMAR	R	100%	59.455	35.221	115.343	1,94	115.343	117,3	1.017	118	1.135	14	36%	20%	16%
A-4-25	MANTELAS	R	100%	53.376	45.709	60.602	1,14	60.602	22,5	372	58	1.055	766	36%	20%	16%
A-3-02	FIGUEIRAS	R	100%	6.055	6.055	9.871	1,63	9.871	5,3	534	8	944	515	36%	20%	16%
A-2-29	PISTA	R	100%	20.198	18.210	12.119	0,60	12.119	1,1	90	11	1.024	553	36%	20%	16%
A-1-02	CANABIDO ZAPATEIRA	R	100%	12.329	11.783	5.178	0,42	5.178	0,7	126	3	707	224	36%	20%	16%
A-4-15	SAN ROQUE 1	R	100%	45.197	41.647	54.236	1,20	54.236	21,4	394	48	982	637	36%	20%	16%
A-4-34	SALGUEIRA	R	100%	116.057	104.261	135.066	1,16	135.066	34,5	256	124	1.018	855	36%	20%	16%
A-2-13	SAMIL-REDONDO	R	100%	53.156	49.920	34.551	0,65	34.551	7,9	228	26	852	373	36%	20%	16%
A-1-10	COVA DA BARXA OIA	R	100%	8.268	8.268	3.307	0,40	3.307	0,4	133	2	650	181	37%	20%	17%
A-5-48	COTOMONDONGO	R	100%	12.341	10.241	14.747	1,20	14.747	6,9	468	13	975	589	37%	20%	17%
A-5-58	EXTREMADURA	R	100%	4.242	3.865	5.090	1,20	5.090	2,5	489	4	902	425	37%	20%	17%
A-5-50	SAN XOSÉ	R	100%	4.245	3.651	5.030	1,19	5.030	2,7	536	4	901	379	37%	20%	17%
A-4-10	CALVARIO 5	R	100%	5.216	4.376	7.563	1,45	7.563	4,4	578	7	977	521	37%	20%	17%
A-2-04	AMEIXEIRA	R	100%	44.075	42.185	26.445	0,60	26.445	4,1	156	18	751	326	37%	20%	17%

A-5-33	ASTURIAS	R	100%	12.057	10.060	16.880	1,40	16.880	8,7	517	14	900	492	37%	20%	17%
A-2-05	VIÑAGRANDE	R	100%	29.801	28.251	16.391	0,55	16.391	3,4	205	12	843	321	37%	20%	17%
A-4-27	CALVARIO 2	R	100%	19.763	16.872	32.609	1,65	32.609	18,8	575	27	932	510	37%	20%	17%
A-1-11	GANDARA SAIANS	R	100%	59.201	57.294	24.864	0,42	24.864	2,9	117	14	647	202	37%	20%	17%
A-2-02	VEIGUIÑA ALCABRE	R	100%	31.015	29.098	23.261	0,75	23.261	8,8	378	18	859	316	37%	20%	17%
A-4-16	SAN ROQUE 2	R	100%	7.358	6.558	7.358	1,00	7.358	3,3	449	6	974	480	37%	20%	17%
A-3-36	CORUÑA	R	100%	7.511	6.582	13.370	1,78	13.370	7,7	572	11	898	479	37%	20%	17%
A-4-08	COLOMBIA 2	R	100%	8.324	7.315	11.654	1,40	11.654	5,7	487	10	973	620	37%	20%	17%
A-3-49	POZOS	R	100%	3.657	2.598	5.120	1,40	5.120	2,2	424	4	819	616	37%	20%	17%
A-4-26	BAIXADA Á SAN ROQUE	R	100%	28.764	26.266	34.517	1,20	34.517	13,6	393	28	894	541	37%	20%	17%
A-4-17	CALVARIO 1	R	100%	28.864	24.995	44.739	1,55	44.739	24,3	544	37	929	524	37%	20%	17%
A-5-34	MONTECELO ALTO 1	R	85%	11.594	10.316	13.913	1,20	11.826	6,3	454	9	733	278	37%	20%	17%
A-5-49	PINO-SAN XOSÉ	R	100%	5.672	5.064	6.813	1,20	6.813	3,0	434	5	894	498	38%	20%	18%
A-5-56	SAMPAIO 2	R	100%	40.608	37.599	24.365	0,60	24.365	5,7	234	11	486	132	38%	20%	18%
A-5-68	RORIS 2	R	100%	7.670	6.750	3.835	0,50	3.835	0,6	160	2	485	157	38%	20%	18%
A-4-48	PONTENOVA	R	100%	68.672	61.458	43.263	0,63	43.263	12,3	285	38	968	413	38%	20%	18%
A-4-33	RIOBO	R	94%	130.190	112.473	152.583	1,17	142.749	61,4	403	164	1.196	914	38%	20%	18%
S-34-R	FALCOA	R	100%	127.653	113.089	74.039	0,58	74.039	7,6	103	39	581	275	38%	20%	18%
A-3-35	PEPRI BOUZAS	R	61%	33.449	33.449	45.467	1,36	27.628	3,0	67	39	943	1.063	38%	20%	18%
A-4-18	CALVARIO 3	R	100%	12.460	11.993	18.690	1,50	18.690	10,0	537	15	888	410	38%	20%	18%
A-4-57	CASTRELIÑOS	R	100%	169.638	150.186	119.572	0,70	119.572	35,1	294	94	876	394	38%	20%	18%
A-3-45	RAPOSA	R	100%	3.392	3.392	3.392	1,00	3.392	0,6	183	2	813	549	38%	20%	18%
A-5-35	PINELAS	R	100%	18.647	18.134	22.376	1,20	22.376	6,3	283	16	813	554	38%	20%	18%
A-3-29	FONTE ALVITE	R	100%	15.656	13.484	8.924	0,57	8.924	0,7	80	5	610	310	38%	20%	18%
S-53-R	XUNQUEIRA	R	100%	530.459	501.364	201.574	0,38	201.574	36,2	179	104	573	135	38%	20%	18%
A-5-53	REDOMEIRA	R	100%	24.822	21.003	32.517	1,31	32.517	16,4	503	24	811	351	38%	20%	18%
A-2-33	MONTANA	R	100%	20.064	18.756	10.000	0,50	10.000	1,8	183	8	888	328	38%	20%	18%
S-24-R	GÁNDARA	R	100%	125.583	117.712	72.838	0,58	72.838	9,9	136	51	771	345	38%	20%	18%
A-5-32	TRAVESÍA-COUTADAS	R	100%	12.755	11.421	14.031	1,10	14.031	6,8	487	10	806	292	38%	20%	18%
A-1-04	OIA	R	100%	6.726	6.526	3.027	0,45	3.027	0,3	101	2	552	184	38%	20%	18%
A-5-60	SAMPAIO 3	R	100%	32.570	29.543	17.914	0,55	17.914	2,8	154	8	499	179	38%	20%	18%
A-4-63	CANICOUVA CASTRELOS	R	100%	17.375	17.375	15.638	0,90	15.638	5,3	336	11	814	356	39%	20%	19%
A-5-06	GONDESENDE	R	100%	52.829	49.470	29.637	0,56	29.637	3,6	121	16	605	253	39%	20%	19%
A-5-41	BEIRAS	R	100%	12.408	9.319	12.408	1,00	12.408	5,5	439	10	886	477	39%	20%	19%
A-4-74	COLOMBIA 1	R	100%	6.764	4.899	7.440	1,10	7.440	3,1	419	6	960	675	39%	20%	19%
A-7-27	BABIO	R	100%	38.919	33.941	16.735	0,43	16.735	1,8	106	6	430	139	39%	20%	19%
A-4-46	CATABOI	R	100%	27.346	23.243	32.815	1,20	32.815	12,8	389	24	813	484	39%	20%	19%
A-1-08	OIA 1	R	100%	11.015	10.715	4.957	0,45	4.957	0,6	131	2	556	171	39%	20%	19%
A-4-61	LAXE 2	R	100%	70.103	66.483	49.072	0,70	49.072	12,0	245	33	739	310	39%	20%	19%
A-3-25	CAÑIZA	R	100%	58.193	53.439	55.283	0,95	55.283	18,1	327	39	775	384	39%	20%	19%
A-3-15	TOMÁS PAREDES	R	100%	19.949	19.591	14.962	0,75	14.962	3,0	203	11	806	399	39%	20%	19%
A-5-43	SAN XOÁN	R	100%	56.311	49.347	45.049	0,80	45.049	12,8	284	29	708	323	39%	20%	19%
A-2-12	REDONDO	R	100%	31.508	29.849	22.056	0,70	22.056	3,8	171	17	879	458	39%	20%	19%
A-3-12	TOMÁS ALONSO 1	R	94%	110.402	100.058	142.087	1,29	133.647	50,1	353	101	791	510	39%	20%	19%
S-14-R	FONTES-PERTEGUEIRAS	R	99%	402.940	408.445	195.777	0,49	193.839	21,5	110	155	880	327	39%	20%	19%
A-4-47	FREIXEIRO	R	96%	21.418	18.495	24.309	1,14	23.431	11,7	480	19	877	407	39%	20%	19%
A-3-46	CARBALLA	R	100%	83.683	73.653	125.729	1,50	125.729	36,1	287	91	805	746	39%	20%	19%
A-3-19	ALEXANDRE BÓVEDA	R	100%	7.528	5.986	10.614	1,41	10.614	6,3	593	8	805	233	39%	20%	19%
A-5-20	BOÁN	R	100%	18.415	16.256	17.494	0,95	17.494	7,3	420	13	804	327	39%	20%	19%
A-5-54	TOLEDO 1	R	100%	10.130	8.402	9.624	0,95	9.624	3,8	396	7	804	375	39%	20%	19%
S-77-R	A BOUZA	R	100%	48.334	52.345	43.501	0,90	43.501	7,0	161	30	772	443	39%	20%	19%
A-3-03	SAN GREGORIO 1	R	100%	3.825	3.036	4.590	1,20	4.590	2,5	555	3	804	255	39%	20%	19%
A-6-03	IGREXA 4	R	100%	45.143	43.917	23.023	0,51	23.023	3,3	144	11	551	184	39%	20%	19%
A-5-51	TOXAL	R	100%	29.844	24.128	28.352	0,95	28.352	8,3	294	20	799	499	39%	20%	19%
S-79-R	CAMPELOS 1	R	100%	111.379	103.604	77.965	0,70	77.965	17,6	225	61	876	424	39%	20%	19%
A-4-41	BARRIOS 2	R	100%	63.540	59.870	44.478	0,70	44.478	9,9	224	38	951	470	40%	20%	20%
A-1-01	CANIDO PRAIA	R	87%	20.428	19.793	14.157	0,69	12.364	3,5	247	10	813	347	40%	20%	20%
S-54-R	SENRA (OIA)	R	100%	40.432	53.356	21.429	0,53	21.429	2,7	126	12	621	174	40%	20%	20%
A-3-16	FIGUEIRIDO	R	100%	92.416	83.737	83.174	0,90	83.174	29,4	354	60	802	366	40%	20%	20%
A-5-52	PADRE CELSO	R	100%	26.151	23.895	23.536	0,90	23.536	8,5	360	17	802	356	40%	20%	20%
A-5-28	FLORES	R	100%	15.726	13.739	14.153	0,90	14.153	5,0	354	10	802	378	40%	20%	20%
A-1-05	CABO ESTAI	R	100%	51.688	39.728	23.260	0,45	23.260	5,6	242	14	646	199	40%	20%	20%
A-3-11	PARDAÑA	R	100%	5.763	5.267	4.322	0,75	4.322	0,7	162	3	801	459	40%	20%	20%
A-3-10	ESTURÁNS	R	99%	17.364	16.057	24.370	1,40	24.040	5,7	235	17	758	680	40%	20%	20%
A-5-36	BAIXADA Á FONTE	R	100%	42.201	38.821	37.981	0,90	37.981	13,0	343	27	796	365	40%	20%	20%
A-2-08	PERTEGUEIRAS	R	100%	22.539	19.785	16.228	0,72	16.228	3,2	198	13	876	485	40%	20%	20%
A-5-45	ROTEA DE ARRIBA	R	100%	93.612	84.715	56.167	0,60	56.167	9,6	170	26	518	196	40%	20%	20%
A-5-17	PURIFICACIÓN SAAVEDRA	R	100%	12.348	9.209	12.481	1,01	12.481	5,5	443	9	801	377	40%	20%	20%

A-4-49	LAGARES	R	100%	24.997	21.918	18.000	0,72	18.000	6,3	349	13	804	308	40%	20%	20%
A-4-07	SAN ROQUE	R	100%	47.161	44.322	68.289	1,45	68.289	18,7	274	60	982	940	40%	20%	20%
A-3-34	FALCOA	R	100%	40.220	36.638	23.328	0,58	23.328	3,2	137	14	660	291	40%	20%	20%
A-3-50	PROA	R	100%	4.901	4.282	8.822	1,80	8.822	2,2	252	6	800	964	40%	20%	20%
S-22-R	MILLAREIRA	R	100%	110.296	105.199	71.692	0,65	71.692	15,0	209	50	782	338	40%	20%	20%
A-5-23	ROBLEDA	R	100%	45.928	41.064	39.039	0,85	39.039	13,4	342	28	799	358	40%	20%	20%
A-3-17	MANUEL DE CASTRO	R	100%	14.422	13.731	12.259	0,85	12.259	2,5	201	9	799	463	40%	20%	20%
A-5-26	TROBOS	R	100%	20.686	18.638	17.583	0,85	17.583	5,4	310	13	799	386	40%	20%	20%
A-2-03	FONTES	R	100%	11.910	11.770	6.751	0,57	6.751	1,0	143	5	764	312	40%	20%	20%
A-5-55	TOLEDO 2	R	100%	17.667	14.271	15.017	0,85	15.017	5,8	388	11	799	348	40%	20%	20%
A-5-59	POMBAL	R	100%	20.418	18.102	19.397	0,95	19.397	7,2	370	14	799	374	40%	20%	20%
A-3-33	MONTE FALCOA	R	100%	114.064	110.422	65.587	0,58	65.587	7,5	115	40	672	291	40%	20%	20%
A-5-27	AMIEIRO	R	100%	8.797	8.239	9.677	1,10	9.677	3,3	343	6	729	368	40%	20%	20%
A-4-51	RAVISO-MIRAFLORES	R	100%	49.132	42.446	33.410	0,68	33.410	10,7	319	24	801	316	40%	20%	20%
A-2-34	DUNAS	R	80%	15.686	10.637	9.568	0,61	7.655	3,1	324	8	973	496	40%	20%	20%
A-4-52	MIRAFLORES	R	100%	119.282	111.262	93.040	0,78	93.040	30,3	325	67	799	330	41%	20%	21%
A-5-65	RAMON NIETO 1	R	100%	24.670	22.239	24.670	1,00	24.670	9,6	389	16	727	294	41%	20%	21%
A-5-66	SAMPAIO 6	R	100%	18.598	15.727	18.598	1,00	18.598	7,9	425	12	727	271	41%	20%	21%
A-5-38	CANADELO	R	91%	47.242	28.386	42.516	0,90	38.798	23,9	563	37	956	446	41%	20%	21%
A-4-35	NUDO	R	100%	16.646	14.637	14.981	0,90	14.981	7,7	516	12	865	269	41%	20%	21%
S-05-R	ORXA	R	100%	87.633	79.952	65.725	0,75	65.725	19,3	293	47	797	349	41%	20%	21%
A-4-38	NAIA 1	R	100%	18.250	17.436	10.950	0,60	10.950	1,4	126	6	567	241	41%	20%	21%
A-5-07	RIOS 3	R	100%	64.382	56.569	51.506	0,80	51.506	14,1	273	31	666	297	41%	20%	21%
A-6-05	CANTEIRA	R	100%	11.193	9.989	5.597	0,50	5.597	0,9	166	3	530	174	41%	20%	21%
A-4-31	CURROS 2	R	100%	39.005	36.010	39.005	1,00	39.005	15,6	401	25	722	270	41%	20%	21%
A-4-13	A PASTORA CARMEN	R	93%	72.947	64.310	82.138	1,13	76.122	25,0	305	80	1.084	857	41%	20%	21%
A-4-28	CEBOLEIRA	R	95%	10.343	7.212	12.408	1,20	11.730	6,7	542	9	802	310	41%	20%	21%
S-06-R	CANTABRIA	R	100%	37.233	30.570	26.063	0,70	26.063	8,3	320	19	794	336	41%	20%	21%
A-5-37	TRAVESIA-ARAGÓN	R	100%	56.474	44.589	50.827	0,90	50.827	13,8	271	36	785	497	41%	20%	21%
A-2-30	BREADOURO2	R	100%	56.022	52.339	30.252	0,54	30.252	4,0	132	16	589	230	42%	20%	22%
A-5-24	BUXO	R	100%	12.054	10.079	10.849	0,90	10.849	3,6	333	7	720	339	42%	20%	22%
A-5-29	FRIÁN	R	100%	36.039	28.805	32.435	0,90	32.435	10,4	321	21	720	368	42%	20%	22%
A-3-26	TELLEIRA-SABARÍS	R	100%	33.021	28.830	19.813	0,60	19.813	4,5	228	13	720	289	42%	20%	22%
A-5-01	RIVEIRA	R	100%	16.901	13.167	12.676	0,75	12.676	4,7	373	7	636	192	42%	20%	22%
A-4-19	CALVARIO 4	R	100%	7.013	6.006	8.416	1,20	8.416	4,7	554	6	856	303	42%	20%	22%
A-5-39	VÍA NORTE	R	100%	36.443	25.990	36.443	1,00	36.443	15,5	426	28	859	486	42%	20%	22%
A-3-05	ANIMAS 1	R	100%	6.047	6.047	5.140	0,85	5.140	2,3	447	4	786	221	42%	20%	22%
S-55-R	ESTOMADA 1	R	100%	298.075	283.359	112.955	0,45	112.955	19,1	169	57	561	134	42%	20%	22%
S-40-R	VERDEAL	R	100%	51.666	50.383	24.800	0,48	24.800	3,0	119	12	554	187	42%	20%	22%
A-2-01	ROADE	R	100%	50.453	37.754	34.308	0,68	34.308	13,3	386	29	924	405	42%	20%	22%
A-7-28	CASTIÑEIRAS	R	100%	17.828	16.686	8.023	0,45	8.023	0,8	101	3	418	132	42%	20%	22%
S-81-R	TELLEIRA	R	100%	97.854	91.713	58.712	0,60	58.712	7,1	121	36	681	315	42%	20%	22%
A-5-05	RIOS 1	R	100%	101.303	88.741	78.510	0,78	78.510	22,6	288	51	717	316	42%	20%	22%
A-4-70	PATEIRA	R	100%	17.352	14.849	14.749	0,85	14.749	5,6	381	9	715	260	42%	20%	22%
A-4-76	SEARA	TC	50%	57.821	49.797	78.058	1,35	38.748	29,6	380	57	814	553	42%	20%	22%
A-7-29	LAMEIRO	R	100%	8.583	8.208	3.862	0,45	3.862	0,4	101	1	417	129	42%	20%	22%
A-5-31	POULO	R	100%	129.325	113.298	103.460	0,80	103.460	22,3	216	53	573	274	42%	20%	22%
A-4-21	CAMBESES 2	R	100%	16.998	15.635	17.848	1,05	17.848	7,6	426	11	714	248	42%	20%	22%
A-4-71	RAMON NIETO 3	R	100%	10.381	8.008	10.900	1,05	10.900	4,7	436	7	714	282	42%	20%	22%
A-3-27	TELLEIRA-CAMPOS	R	100%	7.272	7.234	4.000	0,55	4.000	0,4	110	3	716	295	43%	20%	23%
A-5-19	BALBARDA	R	100%	87.604	76.967	61.323	0,70	61.323	21,1	344	41	752	265	43%	20%	23%
A-5-09	PINGÜE	R	100%	48.000	42.258	28.800	0,60	28.800	5,8	201	15	576	216	43%	20%	23%
A-2-21	CEAN	R	100%	7.157	7.157	3.578	0,50	3.578	0,4	106	2	685	255	43%	20%	23%
A-2-10	PEREIRAS	R	100%	24.410	23.246	14.646	0,60	14.646	2,8	189	11	801	335	43%	20%	23%
A-4-68	(ROTONDA)	R	100%	25.657	23.002	20.526	0,80	20.526	6,7	329	13	713	280	43%	20%	23%
A-5-14	PARADELA	R	100%	74.171	63.836	50.807	0,69	50.807	13,2	260	27	599	222	43%	20%	23%
A-4-66	PARDARILLA 2	R	100%	31.901	28.033	19.779	0,62	19.779	4,1	205	12	691	294	43%	20%	23%
S-75-R	ALZA	R	100%	32.978	31.558	14.510	0,75	14.510	1,8	121	8	588	188	43%	20%	23%
A-8-50	LOUREIRO	R	100%	16.952	16.120	9.324	0,55	9.324	1,0	105	4	460	178	43%	20%	23%
A-8-35	PENIS DE ARRIBA	R	100%	25.485	24.191	17.330	0,68	17.330	3,9	224	10	632	247	43%	20%	23%
A-5-21	XUNCAL	R	100%	21.876	18.204	15.313	0,70	15.313	4,0	260	9	654	277	43%	20%	23%
A-7-30	LARANXO	R	100%	14.192	12.897	6.386	0,45	6.386	0,6	101	3	448	149	43%	20%	23%
A-3-18	ESPEDRIGADA	R	100%	106.120	95.912	135.834	1,28	135.834	41,2	304	95	780	564	43%	20%	23%
A-5-44	SAN PAIO 1	R	100%	18.422	17.432	9.211	0,50	9.211	1,5	160	4	441	125	43%	20%	23%
A-5-18	CAMPANA	R	100%	5.229	4.317	7.321	1,40	7.321	2,8	380	5	780	545	43%	20%	23%
S-01-R	ROTEA	R	90%	80.979	71.908	51.017	0,63	45.915	10,9	214	31	679	282	43%	20%	23%
A-2-28	PARROCHA CORUXO	R	100%	12.268	10.828	5.521	0,45	5.521	1,0	177	2	449	115	43%	20%	23%
A-6-19	REGUEIRO	R	100%	19.959	18.242	7.984	0,40	7.984	0,9	114	3	421	116	43%	20%	23%

S-74-R	TARRÍO	R	100%	45.800	47.558	27.480	0,60	27.480	3,7	135	13	508	186	43%	20%	23%
S-03-R	TRONCAL	R	100%	113.791	107.121	91.033	0,80	91.033	20,0	220	57	690	341	43%	20%	23%
A-7-04	CEMITERIO	R	100%	14.458	14.458	7.374	0,51	7.374	0,7	89	4	556	210	43%	20%	23%
A-3-14	CHOUZO	R	93%	104.121	92.615	142.985	1,37	132.415	50,5	353	100	780	539	43%	20%	23%
A-5-42	DEVESA	R	100%	3.541	2.911	2.125	0,60	2.125	0,5	250	1	779	329	43%	20%	23%
A-4-23	COUTADA NOVA	R	100%	81.992	69.763	93.471	1,14	93.471	39,9	427	60	711	286	43%	20%	23%
A-4-64	PARDARILLA 1	R	100%	76.253	65.698	49.564	0,65	49.564	11,2	226	31	702	306	43%	20%	23%
A-2-11	SAMIL 2	R	80%	53.352	51.298	45.349	0,85	36.279	16,2	358	38	920	416	43%	20%	23%
A-7-18	CHABARRAS	R	100%	25.056	23.288	11.776	0,47	11.776	1,1	97	4	415	140	43%	20%	23%
A-6-02	IGREXA 3	R	100%	29.425	27.985	15.154	0,52	15.154	2,2	144	8	550	190	43%	20%	23%
A-8-53	SANTA CLARA 2	R	100%	45.553	31.564	34.620	0,76	34.620	14,2	411	22	711	252	43%	20%	23%
A-6-36	RIBELAS 3	R	100%	13.830	13.016	6.362	0,46	6.362	0,6	99	3	442	146	43%	20%	23%
A-8-06	IGREXA 3	R	50%	14.380	11.873	7.190	0,50	3.596	1,2	170	2	365	96	43%	20%	23%
S-09-R	CAEIRO	R	100%	133.207	123.285	60.929	0,50	60.929	6,1	100	21	385	122	43%	20%	23%
S-52-R	MATOCA	R	97%	295.741	286.553	118.296	0,40	114.156	19,5	165	61	569	143	43%	21%	23%
A-7-07	BREA	R	100%	20.251	19.071	9.113	0,45	9.113	0,9	101	3	413	129	43%	20%	23%
A-8-51	TOUTIZO	R	100%	31.815	30.768	19.089	0,60	19.089	2,1	109	8	460	189	44%	20%	24%
A-4-40	BARRIOS 1	R	100%	104.083	84.099	72.858	0,70	72.858	25,1	345	60	913	413	44%	20%	24%
A-8-52	SEGADE	R	100%	45.660	43.408	27.396	0,60	27.396	2,5	91	11	434	189	44%	20%	24%
A-6-38	CARNEIRAS 2	R	100%	12.090	10.813	6.650	0,55	6.650	2,0	304	4	639	167	44%	20%	24%
A-8-11	COLINA 1	R	100%	20.206	17.469	10.709	0,53	10.709	1,9	173	5	518	180	44%	20%	24%
A-4-22	CAMBESES 1	R	100%	92.612	77.843	84.740	0,92	84.740	32,6	384	54	707	275	44%	20%	24%
A-4-62	PAZO	R	100%	95.241	87.934	60.500	0,64	60.500	11,0	181	38	698	307	44%	20%	24%
A-8-45	NOGUEIRA 2	R	100%	11.465	10.802	5.733	0,50	5.733	0,7	128	2	418	132	44%	20%	24%
A-4-67	PARDARILLA 3	R	100%	25.456	21.509	15.274	0,60	15.274	3,4	222	9	684	279	44%	20%	24%
A-5-12	CORBAL 2	R	95%	65.302	58.220	47.293	0,72	44.706	9,9	210	30	710	349	44%	20%	24%
A-3-20	PINAL ADENTRO	R	100%	6.960	6.113	8.700	1,25	8.700	4,5	516	6	772	254	44%	20%	24%
S-25-R	COSTA CASTRELOS	R	100%	371.194	358.624	219.118	0,70	219.118	32,3	147	122	620	251	44%	20%	24%
A-7-09	SAA	R	100%	22.446	20.014	10.101	0,45	10.101	1,0	95	4	411	139	44%	20%	24%
A-5-11	CORBAL 1	R	93%	73.513	65.036	57.326	0,78	53.151	11,8	205	31	606	300	44%	20%	24%
S-07-R	FONTANS	R	100%	72.738	66.343	61.827	0,85	61.827	14,6	236	39	706	372	44%	20%	24%
A-5-30	PARADELA 1	R	100%	22.782	18.776	15.492	0,68	15.492	5,1	329	9	671	227	44%	20%	24%
A-6-23	REGUEIRO 2	R	100%	13.120	11.575	4.854	0,37	4.854	0,6	123	2	416	105	44%	20%	24%
A-3-13	TOMÁS ALONSO 2	R	83%	128.161	109.527	167.891	1,31	138.962	63,5	378	115	764	475	44%	20%	24%
A-4-45	GANDARÓN	R	96%	120.483	98.939	96.386	0,80	92.975	28,4	294	59	676	306	45%	20%	24%
A-8-07	BECERREIRA	R	100%	19.387	18.741	8.724	0,45	8.724	0,9	101	3	410	124	45%	20%	25%
A-5-57	ALBORADA 2	R	100%	39.898	36.434	25.934	0,65	25.934	6,3	245	13	571	192	45%	20%	25%
A-7-17	COUTO	R	100%	30.377	28.995	13.670	0,45	13.670	1,4	101	5	410	126	45%	20%	25%
A-6-10	BEIRÁN 1	R	100%	31.631	30.582	13.601	0,43	13.601	1,4	106	5	409	116	45%	20%	25%
A-7-35	QUINTIAN	R	100%	19.385	17.383	7.754	0,40	7.754	0,9	114	3	409	114	45%	20%	25%
A-6-08	RIBELAS 2	R	100%	28.476	27.614	13.384	0,47	13.384	1,3	97	5	396	126	45%	20%	25%
A-8-33	BARREIRO 3	R	100%	60.843	53.729	48.674	0,80	48.674	19,3	396	31	704	215	45%	20%	25%
S-70-R	ORXAS	R	100%	97.960	96.046	39.184	0,40	39.184	6,5	166	25	697	188	45%	20%	25%
S-56-R	SAIÁNS	R	100%	253.743	252.462	100.366	0,45	100.366	16,8	168	50	554	132	45%	20%	25%
S-80-R	MACAL	R	100%	203.737	156.800	81.495	0,40	81.495	14,0	171	44	598	191	45%	20%	25%
A-5-63	SAMPAIO 5	R	100%	28.573	22.595	17.572	0,62	17.572	5,2	295	11	703	263	45%	20%	25%
S-43-R	VERDEAL 2	R	100%	40.132	35.106	16.053	0,40	16.053	2,7	165	8	539	146	45%	20%	25%
A-2-24	CASAS (COMESAÑA)	R	100%	23.419	21.489	10.539	0,45	10.539	1,1	101	4	406	130	45%	20%	25%
A-7-19	RIOMAO	R	100%	55.067	48.318	23.679	0,43	23.679	2,5	106	9	408	128	45%	20%	25%
A-1-06	OUTEIRO OIA	R	100%	78.954	78.354	41.846	0,53	41.846	7,7	183	22	594	187	45%	20%	25%
A-7-32	PENA	R	100%	25.531	24.681	10.723	0,42	10.723	1,2	109	4	408	112	45%	20%	25%
A-6-12	BEIRÁN	R	100%	115.292	108.418	54.187	0,47	54.187	5,5	101	19	394	127	45%	20%	25%
A-7-05	MANDIN	R	100%	35.139	33.171	18.624	0,53	18.624	1,6	86	8	499	204	45%	20%	25%
A-7-16	MARINASIA	R	100%	26.483	23.365	11.917	0,45	11.917	1,2	101	4	408	135	45%	20%	25%
S-13-R	IGREXA-CABRAL	R	100%	148.177	141.390	66.680	0,45	66.680	8,4	127	30	507	155	45%	20%	25%
A-7-22	DORNELAS	R	100%	12.962	9.647	5.185	0,40	5.185	0,6	114	2	448	156	45%	20%	25%
S-30-R	FRAGOSIÑO	R	100%	139.329	131.093	77.486	0,74	77.486	11,7	151	49	700	283	45%	20%	25%
A-8-49	CALVARIO BORRALILLOS	R	100%	16.525	14.423	7.436	0,45	7.436	0,8	101	3	406	136	45%	20%	25%
A-1-09	CURRÁS	R	100%	8.711	8.343	4.399	0,51	4.399	0,8	192	2	583	175	46%	20%	26%
A-2-22	CARBALLAL	R	100%	26.799	25.510	13.400	0,50	13.400	1,8	138	6	536	181	46%	20%	26%
A-2-15	SAMIL 3	R	80%	43.709	40.606	37.153	0,85	29.722	13,1	354	29	872	395	46%	20%	26%
A-2-16	COMBRO	R	100%	30.902	29.967	15.451	0,50	15.451	2,5	161	10	696	240	46%	20%	26%
A-5-46	ALBORADA 1	R	100%	52.637	42.816	31.582	0,60	31.582	10,4	331	17	590	148	46%	20%	26%
A-5-61	SAMPAIO 4	R	100%	7.916	7.456	4.354	0,55	4.354	0,5	110	2	433	163	46%	20%	26%
A-7-06	MOSTEIRO	R	100%	6.020	4.986	4.214	0,70	4.214	1,3	309	2	628	217	46%	20%	26%
S-42-R	HERMIDA	R	100%	343.113	306.134	137.245	0,40	137.245	23,5	171	65	522	134	46%	20%	26%
A-8-23	BARREIRO 1	R	100%	100.633	92.812	62.392	0,62	62.392	12,7	203	32	573	210	47%	20%	27%
A-6-25	FOXO	R	100%	12.555	12.016	5.650	0,45	5.650	0,6	101	2	354	102	47%	20%	27%

A-6-20	REGUEIRO 1	R	100%	12.683	11.729	5.073	0,40	5.073	0,6	114	2	408	109	47%	20%	27%
A-4-30	CURROS 1	R	100%	104.117	91.432	91.623	0,88	91.623	31,3	342	57	690	280	47%	20%	27%
A-8-44	IGREXA CABRAL	R	100%	76.468	68.572	40.528	0,53	40.528	6,1	151	15	409	129	47%	20%	27%
A-6-17	IGREXA 2	R	100%	11.642	10.263	4.657	0,40	4.657	0,5	114	2	390	108	47%	20%	27%
S-29-R	SEGADE	R	100%	43.855	42.478	18.858	0,43	18.858	2,0	106	10	562	177	47%	20%	27%
A-3-24	PEREIRO	R	100%	28.638	26.091	30.070	1,05	30.070	9,3	310	20	723	394	47%	20%	27%
A-8-04	DEVESA2	R	100%	55.149	51.411	24.817	0,45	24.817	3,7	148	8	368	88	47%	20%	27%
A-5-04	ÁNIMAS	R	100%	147.489	122.967	88.493	0,60	88.493	27,6	312	52	656	200	47%	20%	27%
A-7-20	CARBALLAL	R	100%	22.108	21.706	8.843	0,40	8.843	1,0	114	3	373	90	47%	20%	27%
A-5-13	TRAPA	R	100%	50.533	40.711	32.846	0,65	32.846	10,4	318	20	688	243	47%	20%	27%
A-4-42	QUIRÓS	R	60%	41.086	34.457	46.016	1,12	27.610	19,7	428	32	766	350	47%	20%	27%
S-16-R	NAIA 1	R	99%	194.619	162.361	136.233	0,75	134.433	35,8	263	76	618	246	48%	20%	27%
S-28-R	PETETA	R	100%	179.249	168.219	105.756	0,63	105.756	17,9	170	51	537	197	48%	20%	28%
A-8-14	MONTEPEQUEÑO 4	R	100%	25.646	24.546	11.541	0,45	11.541	1,7	148	4	367	86	48%	20%	28%
A-6-09	LAGARELLA 1	R	100%	41.174	39.479	18.528	0,45	18.528	2,1	113	8	450	137	48%	20%	28%
A-7-13	ESPEDRAS	R	100%	13.998	13.613	6.299	0,45	6.299	0,6	101	2	372	108	48%	20%	28%
A-4-20	CURROS 3	R	100%	58.207	50.837	44.237	0,76	44.237	12,9	292	27	684	282	48%	20%	28%
A-8-02	IGREXA 1	R	100%	72.562	69.464	32.653	0,45	32.653	4,3	130	11	367	94	48%	20%	28%
A-6-24	PORTAL	R	100%	14.566	12.333	6.263	0,43	6.263	0,7	106	2	371	116	48%	20%	28%
A-5-25	RORIS 1	R	100%	52.993	43.815	37.095	0,70	37.095	9,4	254	23	686	308	48%	20%	28%
A-8-28	BARREIRO 2	R	100%	73.857	67.033	49.484	0,67	49.484	13,5	272	28	622	212	48%	20%	28%
S-47-R	CARTO DO VIÑO	R	100%	137.912	132.198	58.613	0,43	58.613	7,1	122	25	466	132	48%	20%	28%
A-4-37	OFIMÁTICO	R	80%	253.617	262.139	201.879	0,80	161.379	65,1	323	147	811	314	48%	20%	28%
A-2-23	VERDEAL RIAL	R	100%	82.512	76.656	45.382	0,55	45.382	7,1	157	22	529	189	48%	20%	28%
A-4-58	LAXE 1	R	100%	50.278	43.776	38.714	0,77	38.714	10,9	283	24	698	306	48%	20%	28%
A-6-31	POMBA 1	R	100%	23.224	23.224	10.451	0,45	10.451	1,1	101	4	373	105	48%	20%	28%
A-8-19	COLINA 2	R	100%	73.699	68.295	44.219	0,60	44.219	9,3	211	25	621	225	48%	20%	28%
A-5-62	SUBRIDE	R	100%	29.806	28.472	18.778	0,63	18.778	4,6	245	11	651	225	48%	20%	28%
A-8-30	CAEIRO 2	R	100%	63.428	57.518	25.371	0,40	25.371	3,7	147	8	371	82	48%	20%	28%
A-8-34	SANTA CLARA 1	R	100%	31.779	23.516	32.732	1,03	32.732	16,9	517	20	683	136	48%	20%	28%
A-8-40	NOGUEIRA 1	R	100%	72.779	66.042	37.845	0,52	37.845	6,5	171	15	440	129	48%	20%	28%
A-4-29	SANTA CRISTINA	R	100%	78.702	40.096	39.351	0,50	39.351	12,7	323	24	681	285	48%	20%	28%
A-1-07	IGREXA OIA	R	90%	21.566	20.416	11.861	0,55	10.675	2,2	183	6	579	196	48%	20%	28%
A-4-39	NAIA 2	R	100%	43.611	39.335	26.167	0,60	26.167	4,0	151	14	575	244	49%	20%	29%
S-46-R	CARNEIRAS	R	100%	97.424	81.137	38.367	0,46	38.367	7,9	206	21	616	165	49%	20%	29%
A-8-43	ALZA 1	R	100%	103.102	92.700	63.923	0,62	63.923	9,8	154	28	488	197	49%	25%	24%
A-8-05	IGREXA 2	R	100%	11.405	10.521	4.619	0,41	4.619	0,5	112	2	363	94	49%	20%	29%
A-8-20	PARADA MACEIRIÑA 2	R	100%	32.695	30.362	13.078	0,40	13.078	1,9	146	4	364	78	49%	20%	29%
A-5-10	PUGARIÑO	R	100%	56.229	50.592	44.983	0,80	44.983	9,1	202	25	619	316	49%	20%	29%
S-50-R	CABO ESTAI NORTE	R	100%	237.879	224.156	102.288	0,43	102.288	17,5	171	61	663	194	49%	20%	29%
A-7-34	PEDROSA	R	100%	17.936	17.510	7.712	0,43	7.712	0,8	106	3	366	98	50%	20%	30%
A-6-28	BARROCAS	R	100%	8.728	8.129	3.491	0,40	3.491	0,4	114	1	346	85	50%	20%	30%
A-5-15	TRAIDA DE AUGAS	R	100%	34.833	30.761	19.681	0,57	19.681	3,6	185	9	520	181	50%	20%	30%
S-17-R	NAIA 2	R	100%	49.739	41.417	27.854	0,56	27.854	6,1	218	14	562	194	50%	20%	30%
A-2-31	ALVAREZ-CORUXO	R	85%	37.395	34.355	35.525	0,95	30.196	7,5	210	21	649	387	50%	20%	30%
A-6-35	IGREXA 3	R	100%	23.527	20.485	10.822	0,46	10.822	1,5	138	4	390	112	50%	20%	30%
A-4-72	SEVERINO COBAS	R	100%	42.000	39.198	44.100	1,05	44.100	17,4	394	27	668	233	51%	20%	31%
S-32-R	GORGOSO	R	100%	110.789	110.625	47.079	0,50	47.079	5,9	125	25	588	172	51%	20%	31%
A-8-25	BESADA	R	100%	34.742	32.201	13.376	0,39	13.376	1,6	119	4	360	85	51%	20%	31%
S-51-R	CABO ESTAI SUR	R	100%	78.873	71.664	39.437	0,50	39.437	8,3	212	22	621	191	51%	20%	31%
A-3-42	SANIN 3	R	100%	74.839	72.304	41.161	0,55	41.161	4,7	113	17	465	174	51%	20%	31%
A-6-29	BARROCAS 1	R	100%	29.832	27.180	12.828	0,43	12.828	1,4	106	4	337	93	51%	20%	31%
A-7-03	MOSTEIRO 2	R	100%	10.298	9.803	4.634	0,45	4.634	0,5	102	2	469	151	51%	20%	31%
A-3-37	TOMÁS PAREDES 1	R	100%	12.633	11.407	13.050	1,03	13.050	1,9	146	9	780	636	52%	34%	18%
A-8-03	HERMIDE SALGUEIRO	R	100%	62.667	59.583	28.200	0,45	28.200	3,8	133	8	330	78	52%	20%	32%
S-63-R	SOBREIRA 2	R	85%	73.677	66.632	31.681	0,43	26.929	3,9	123	13	471	143	52%	20%	32%
S-57-R	PORTAL 1	R	100%	116.531	105.675	43.719	0,50	43.719	6,8	156	23	575	150	52%	20%	32%
A-8-31	REQUEIXO	R	100%	35.899	34.106	14.360	0,40	14.360	1,9	131	4	334	72	52%	20%	32%
A-2-27	LUZ BOUZOS	R	100%	140.567	133.536	66.066	0,47	66.066	10,0	151	28	469	134	52%	20%	32%
A-6-21	IGREXA	R	100%	8.035	7.584	3.214	0,40	3.214	0,4	114	1	357	88	53%	20%	33%
A-3-38	IGREXA 2	R	100%	53.589	51.068	32.153	0,60	32.153	4,2	129	15	526	217	53%	20%	33%
S-26-R	PESCADEIRA	R	100%	254.158	242.684	154.555	0,65	154.555	26,7	173	80	575	220	53%	20%	33%
A-5-08	FERREIRA	R	100%	74.229	52.467	48.249	0,65	48.249	15,2	314	27	628	230	53%	20%	33%
A-8-17	FREIRIA	R	100%	55.826	52.831	22.330	0,40	22.330	2,8	126	7	328	72	53%	20%	33%
A-2-25	TARRIO	R	100%	36.571	34.541	18.286	0,50	18.286	3,0	164	8	496	149	53%	20%	33%
A-8-18	RABADEIRA 3	R	100%	31.916	29.044	12.766	0,40	12.766	1,5	114	4	328	80	53%	20%	33%
A-8-38	RANS	R	100%	19.043	18.431	7.617	0,40	7.617	0,9	114	2	332	76	53%	20%	33%
A-8-37	LOUREIRO	R	100%	19.946	18.606	7.978	0,40	7.978	0,9	114	2	328	78	53%	20%	33%

A-7-23	COUTADA	R	100%	10.730	10.400	4.829	0,45	4.829	0,5	101	2	466	148	53%	20%	33%
A-3-31	IGREXA-SANÍN	R	100%	112.198	112.657	73.490	0,66	73.490	21,8	297	43	653	190	54%	20%	34%
A-8-08	RABADEIRA	R	100%	53.133	50.873	21.785	0,41	21.785	2,8	130	6	326	70	54%	20%	34%
A-8-16	RABADEIRA 2	R	100%	47.708	45.446	19.083	0,40	19.083	2,6	136	6	325	66	54%	20%	34%
A-5-22	BUENOS AIRES	R	48%	15.906	13.401	24.286	1,53	11.683	8,3	342	15	688	502	55%	21%	34%
S-62-R	SOBREIRA 1	R	85%	96.179	88.739	38.472	0,40	32.701	5,1	133	17	504	139	55%	20%	35%
A-6-32	GARRIDA	R	100%	203.668	172.073	81.467	0,40	81.467	10,1	124	28	377	102	55%	20%	35%
A-8-26	RINXELA	R	100%	13.226	12.012	5.290	0,40	5.290	0,6	114	2	323	78	56%	20%	36%
A-8-39	ALVAREZ-CABRAL	R	95%	118.744	107.235	142.493	1,20	135.368	49,2	346	82	637	303	56%	20%	36%
A-6-07	RIBELAS 1	R	100%	18.233	18.033	8.934	0,49	8.934	0,8	93	3	425	143	57%	20%	37%
A-5-03	RIOS 4	R	100%	60.128	44.631	45.096	0,75	45.096	12,4	276	26	635	299	57%	20%	37%
S-60-R	PORTAL 2	R	100%	90.248	67.868	33.416	0,40	33.416	6,0	181	16	531	146	57%	20%	37%
S-12-R	SABAXÁNS	R	100%	509.088	447.703	391.457	0,85	391.457	92,8	237	205	581	250	57%	20%	37%
A-6-01	IGREXA-MATAMÁ	R	90%	51.052	44.509	22.973	0,45	20.676	3,3	145	12	581	195	58%	20%	38%
A-2-07	CRUCEIRO	R	64%	77.985	75.573	83.444	1,07	52.987	22,6	271	50	660	356	58%	20%	38%
A-6-37	CARNEIRAS 1	R	100%	14.333	13.054	10.750	0,75	10.750	3,2	297	6	573	181	58%	20%	38%
A-8-27	AMEAL	R	100%	45.946	37.919	18.378	0,40	18.378	2,3	127	5	298	68	59%	20%	39%
S-23-R	PARROCHA B	R	79%	60.569	55.901	48.455	0,80	38.391	10,4	214	24	560	251	60%	20%	40%
A-6-34	SEOANE 2	R	100%	64.238	57.331	28.907	0,45	28.907	4,0	138	11	417	120	60%	20%	40%
A-7-37	SEOANE 1	R	80%	91.558	61.555	41.201	0,45	32.961	7,6	184	15	409	123	62%	20%	42%
A-3-22	BALAIDOS	TC	45%	130.242	65.646	97.682	0,75	43.957	23,9	245	55	628	476	63%	20%	43%
A-7-25	COCHO	R	100%	14.556	13.965	6.259	0,43	6.259	0,7	106	2	319	81	66%	20%	46%
A-2-09	SAMIL 1	R	80%	39.138	38.853	31.310	0,80	25.048	9,0	289	21	745	308	67%	20%	47%
S-76-R	VALADA	R	100%	88.749	82.402	35.500	0,40	35.500	5,1	145	14	453	113	67%	40%	27%
S-08-R	CEREIRO	R	100%	305.284	286.059	158.748	0,52	158.748	15,0	94	50	350	123	72%	60%	12%

A.5. Listado xeral de ámbitos e sectores con proporción de vivenda protexida inferior ao 40%.

ÁMBITOS Y SECTORES CON MENOS DEL 40% DE TECHO RESIDENCIAL PROTEGIDO

Clave	Nome		Residencial %	Sup. Delimitada m2s	Sup. Computable m2s	Total Edificable m2t	Edif. Bruta m2s/m2t	Techo Residencial m2t	Total Gastos M€	Total Gastos €/m2t	Valor Apropiable M€	Valor Apropiable €/m2t	Valor Residual €/m2s	Vivenda Protexida % S/Tot.Res.	Viv. Protexida Aprobacion Provisional	Diferencia	OBSERVACIONES
A-1-02	CANABIDO ZAPATEIRA	R	100%	12.329	11.783	5.178	0,42	5.178	0,7	126	3	707	224	36%	20%	16%	
A-1-04	OIA	R	100%	6.726	6.526	3.027	0,45	3.027	0,3	101	2	552	184	38%	20%	18%	
A-1-08	OIA 1	R	100%	11.015	10.715	4.957	0,45	4.957	0,6	131	2	556	171	39%	20%	19%	
A-1-10	COVA DA BARXA OIA	R	100%	8.268	8.268	3.307	0,40	3.307	0,4	133	2	650	181	37%	20%	17%	
A-1-11	GANDARA SAIANS	R	100%	59.201	57.294	24.864	0,42	24.864	2,9	117	14	647	202	37%	20%	17%	
TOTAL DISTRITO 1														41%	20%	21%	
A-2-02	VEIGUIÑA ALCABRE	R	100%	31.015	29.098	23.261	0,75	23.261	8,8	378	18	859	316	37%	20%	17%	
A-2-04	AMEIXEIRA	R	100%	44.075	42.185	26.445	0,60	26.445	4,1	156	18	751	326	37%	20%	17%	
A-2-05	VIÑAGRANDE	R	100%	29.801	28.251	16.391	0,55	16.391	3,4	205	12	843	321	37%	20%	17%	
A-2-12	REDONDO	R	100%	31.508	29.849	22.056	0,70	22.056	3,8	171	17	879	458	39%	20%	19%	
A-2-13	SAMIL-REDONDO	R	100%	53.156	49.920	34.551	0,65	34.551	7,9	228	26	852	373	36%	20%	16%	
A-2-14	TOMADA	R	100%	17.970	17.970	8.985	0,50	8.985	1,0	106	8	961	379	0%	0%	0%	P.A.
A-2-17	CARRASQUEIRA	R	100%	6.825	6.085	3.071	0,45	3.071	0,4	118	2	701	259	35%	20%	15%	
A-2-18	BREADOURO	R	100%	27.028	25.183	13.514	0,50	13.514	1,9	137	9	778	302	30%	20%	10%	
A-2-19	(CORUXO)	I	0%	24.536	22.813	15.458	0,63	0	2,7	176	6	446	153	0%	0%	0%	Industrial
A-2-26	TABERNA	R	100%	131.690	122.008	65.845	0,50	65.845	12,8	194	33	560	167	30%	20%	10%	
A-2-29	PISTA	R	100%	20.198	18.210	12.119	0,60	12.119	1,1	90	11	1.024	553	36%	20%	16%	
A-2-32	MUIÑO DO VENTO	R	66%	27.412	26.339	13.706	0,50	9.046	1,9	137	11	899	350	32%	20%	12%	
A-2-33	MONTANA	R	100%	20.064	18.756	10.000	0,50	10.000	1,8	183	8	888	328	38%	20%	18%	
A-2-35	CASÁS	R	100%	22.484	20.931	10.118	0,45	10.118	2,8	273	5	549	107	3%	20%	-17%	Redelimitación
A-2-36	SAMIL	R	100%	38.900	38.600	25.285	0,65	25.285	5,4	215	22	950	420	34%	20%	14%	
TOTAL DISTRITO 2														43%	20%	23%	
A-3-02	FIGUEIRAS	R	100%	6.055	6.055	9.871	1,63	9.871	5,3	534	8	944	515	36%	20%	16%	
A-3-03	SAN GREGORIO 1	R	100%	3.825	3.036	4.590	1,20	4.590	2,5	555	3	804	255	39%	20%	19%	
A-3-04	SAN GREGORIO 2	R	100%	2.264	1.847	5.715	2,52	5.715	4,5	782	5	1.030	450	6%	20%	-14%	Traslado Industria
A-3-06	ANIMAS 2	R	100%	962	962	1.347	1,40	1.347	0,6	442	1	1.074	735	0%	0%	0%	Edificio único
A-3-07	GARCÍA PICHER	R	100%	2.882	2.882	4.323	1,50	4.323	2,7	628	4	1.066	497	35%	20%	15%	
A-3-08	ARTÍSTICA	R	82%	18.901	17.369	34.022	1,80	27.868	26,0	763	32	1.043	345	35%	20%	15%	
A-3-09	NÚÑEZ BALBOA	R	100%	1.750	1.750	1.750	1,00	1.750	0,4	251	2	1.074	716	0%	0%	0%	Edificio único
A-3-12	TOMÁS ALONSO 1	R	94%	110.402	100.058	142.087	1,29	133.647	50,1	353	101	791	510	39%	20%	19%	
A-3-15	TOMÁS PAREDES	R	100%	19.949	19.591	14.962	0,75	14.962	3,0	203	11	806	399	39%	20%	19%	
A-3-19	ALEXANDRE BÓVEDA	R	100%	7.528	5.986	10.614	1,41	10.614	6,3	593	8	805	233	39%	20%	19%	
A-3-21	ALFAGEME	R	100%	8.530	8.530	26.987	3,16	26.987	18,8	696	23	958	525	34%	20%	14%	
A-3-23	FENOSA(BALAÍDOS)	R	100%	13.460	13.460	38.309	2,85	38.309	25,0	652	35	1.022	762	0%	20%	-20%	Trasl. Subestación
A-3-25	CAÑIZA	R	100%	58.193	53.439	55.283	0,95	55.283	18,1	327	39	775	384	39%	20%	19%	
A-3-29	FONTE ALVITE	R	100%	15.656	13.484	8.924	0,57	8.924	0,7	80	5	610	310	38%	20%	18%	
A-3-30	CEMITERIO	I	0%	52.876	49.396	25.182	0,48	0	4,7	186	12	538	152	0%	0%	0%	Industrial
A-3-35	PEPRI BOUZAS	R	61%	33.449	33.449	45.467	1,36	27.628	3,0	67	42	1.037	1.178	20%	20%	18%	P.A.
A-3-36	CORUÑA	R	100%	7.511	6.582	13.370	1,78	13.370	7,7	572	11	898	479	37%	20%	17%	
A-3-39	SANIN 2	R	100%	24.958	22.074	12.479	0,50	12.479	4,3	342	8	695	160	15%	20%	-5%	Redelimitación
A-3-40	CAMPOSANCOS 1	I	0%	38.776	50.513	25.592	0,66	0	4,3	170	12	531	156	0%	0%	0%	Industrial
A-3-41	IGREXA 3	R	100%	71.242	83.322	40.608	0,57	40.608	4,9	122	19	517	168	30%	20%	10%	
A-3-43	IGREXA 4	R	100%	42.106	45.570	20.211	0,48	20.211	2,6	126	10	561	168	35%	20%	15%	
A-3-45	RAPOSA	R	100%	3.392	3.392	3.392	1,00	3.392	0,6	183	2	813	549	38%	20%	18%	
A-3-46	CARBALLA	R	100%	83.683	73.653	125.729	1,50	125.729	36,1	287	91	805	746	39%	20%	19%	
A-3-47	ESTACIO	R	100%	14.768	13.008	35.916	2,43	35.916	31,7	882	35	1.074	234	0%	20%	-20%	Traslado Industria
A-3-49	POZOS	R	100%	3.657	2.598	5.120	1,40	5.120	2,2	424	4	819	616	37%	20%	17%	
TOTAL DISTRITO 3														40%	20%	20%	
A-4-01	BARRIO DO CURA	R	76%	23.564	21.302	58.201	2,47	44.096	24,4	419	57	1.093	1.543	29%	5%	24%	Barrio do Cura
A-4-03	CHILE	R	100%	4.613	4.613	6.920	1,50	6.920	2,6	374	7	1.071	885	35%	20%	15%	
A-4-04	BEIRAMAR	R	100%	59.455	35.221	115.343	1,94	115.343	117,3	1.017	118	1.135	14	36%	20%	16%	
A-4-05	HISPANIDADE	R	100%	21.645	19.240	21.645	1,00	21.645	5,3	245	22	1.142	881	35%	20%	15%	
A-4-06	PRAZA DE ESPAÑA	R	93%	38.114	14.753	62.651	1,64	58.265	22,9	365	90	1.596	4.551	21%	0%	21%	Praza España

A-4-08	COLOMBIA 2	R	100%	8.324	7.315	11.654	1,40	11.654	5,7	487	10	973	620	37%	20%	17%	
A-4-09	CALVARIO 6	R	100%	6.356	5.054	17.930	2,82	17.930	6,2	347	21	1.320	2.985	0%	0%	0%	P.A.
A-4-10	CALVARIO 5	R	100%	5.216	4.376	7.563	1,45	7.563	4,4	578	7	977	521	37%	20%	17%	
A-4-12	CONCHEIRO	R	100%	7.581	4.859	12.130	1,60	12.130	5,0	410	13	1.229	1.737	34%	20%	14%	
A-4-15	SAN ROQUE 1	R	100%	45.197	41.647	54.236	1,20	54.236	21,4	394	48	982	637	36%	20%	16%	
A-4-16	SAN ROQUE 2	R	100%	7.358	6.558	7.358	1,00	7.358	3,3	449	6	974	480	37%	20%	17%	
A-4-17	CALVARIO 1	R	100%	28.864	24.995	44.739	1,55	44.739	24,3	544	37	929	524	37%	20%	17%	
A-4-18	CALVARIO 3	R	100%	12.460	11.993	18.690	1,50	18.690	10,0	537	15	888	410	38%	20%	18%	
A-4-24	REGUEIRO	R	100%	5.933	4.760	6.599	1,11	6.599	3,4	514	9	1.541	1.209	0%	0%	0%	P.A.
A-4-25	MANTELAS	R	100%	53.376	45.709	60.602	1,14	60.602	22,5	372	58	1.055	766	36%	20%	16%	
A-4-26	BAIXADA Á SAN ROQUE	R	100%	28.764	26.266	34.517	1,20	34.517	13,6	393	28	894	541	37%	20%	17%	
A-4-27	CALVARIO 2	R	100%	19.763	16.872	32.609	1,65	32.609	18,8	575	27	932	510	37%	20%	17%	
A-4-33	RIOBO	R	94%	130.190	112.473	152.583	1,17	142.749	61,4	403	164	1.196	914	38%	20%	18%	
A-4-34	SALGUEIRA	R	100%	116.057	104.261	135.066	1,16	135.066	34,5	256	124	1.018	855	36%	20%	16%	
A-4-44	RAVISO INDUSTRIAL	I	0%	116.150	103.122	150.995	1,30	0	30,6	202	66	488	346	0%	0%	0%	Industrial
A-4-46	CATABOI	R	100%	27.346	23.243	32.815	1,20	32.815	12,8	389	24	813	484	39%	20%	19%	
A-4-47	FREIXEIRO	R	96%	21.418	18.495	24.309	1,14	23.431	11,7	480	19	877	407	39%	20%	19%	
A-4-48	PONTENOVA	R	100%	68.672	61.458	43.263	0,63	43.263	12,3	285	38	968	413	38%	20%	18%	
A-4-57	CASTRELIÑOS	R	100%	169.638	150.186	119.572	0,70	119.572	35,1	294	94	876	394	38%	20%	18%	
A-4-60	VILOURA	R	100%	98.813	91.861	71.145	0,72	71.145	21,6	304	51	792	317	31%	20%	11%	
A-4-61	LAXE 2	R	100%	70.103	66.483	49.072	0,70	49.072	12,0	245	33	739	310	39%	20%	19%	
A-4-63	CANICOUVA CASTRELOS	R	100%	17.375	17.375	15.638	0,90	15.638	5,3	336	11	814	356	39%	20%	19%	
A-4-65	POUSA	R	100%	32.984	30.631	19.131	0,58	19.131	2,6	134	13	732	328	29%	20%	9%	Redelimitación
A-4-73	PAZOS	R	100%	6.979	4.694	12.911	1,85	12.911	5,2	399	17	1.434	2.452	0%	0%	0%	P.A.
A-4-74	COLOMBIA 1	R	100%	6.764	4.899	7.440	1,10	7.440	3,1	419	6	960	675	39%	20%	19%	
TOTAL DISTRITO 4														40%	19%	21%	
A-5-06	GONDESENDE	R	100%	52.829	49.470	29.637	0,56	29.637	3,6	121	16	605	253	39%	20%	19%	
A-5-20	BOÁN	R	100%	18.415	16.256	17.494	0,95	17.494	7,3	420	13	804	327	39%	20%	19%	
A-5-32	TRAVESÍA-COUTADAS	R	100%	12.755	11.421	14.031	1,10	14.031	6,8	487	10	806	292	38%	20%	18%	
A-5-33	ASTURIAS	R	100%	12.057	10.060	16.880	1,40	16.880	8,7	517	14	900	492	37%	20%	17%	
A-5-34	MONTECELO ALTO 1	R	85%	11.594	10.316	13.913	1,20	11.826	6,3	454	9	733	278	37%	20%	17%	
A-5-35	PINELAS	R	100%	18.647	18.134	22.376	1,20	22.376	6,3	283	16	813	554	38%	20%	18%	
A-5-40	VISO	GA	0%	2.534	1.761	3.700	1,46	0	2,7	718	3	863	123	0%	0%	0%	Garaje
A-5-41	BEIRAS	R	100%	12.408	9.319	12.408	1,00	12.408	5,5	439	10	886	477	39%	20%	19%	
A-5-43	SAN XOÁN	R	100%	56.311	49.347	45.049	0,80	45.049	12,8	284	29	708	323	39%	20%	19%	
A-5-48	COTOMONDONGO	R	100%	12.341	10.241	14.747	1,20	14.747	6,9	468	13	975	589	37%	20%	17%	
A-5-49	PINO-SAN XOSÉ	R	100%	5.672	5.064	6.813	1,20	6.813	3,0	434	5	894	498	38%	20%	18%	
A-5-50	SAN XOSÉ	R	100%	4.245	3.651	5.030	1,19	5.030	2,7	536	4	901	379	37%	20%	17%	
A-5-51	TOXAL	R	100%	29.844	24.128	28.352	0,95	28.352	8,3	294	20	799	499	39%	20%	19%	
A-5-53	REDOMEIRA	R	100%	24.822	21.003	32.517	1,31	32.517	16,4	503	24	811	351	38%	20%	18%	
A-5-54	TOLEDO 1	R	100%	10.130	8.402	9.624	0,95	9.624	3,8	396	7	804	375	39%	20%	19%	
A-5-56	SAMPAIO 2	R	100%	40.608	37.599	24.365	0,60	24.365	5,7	234	11	486	132	38%	20%	18%	
A-5-58	EXTREMADURA	R	100%	4.242	3.865	5.090	1,20	5.090	2,5	489	4	902	425	37%	20%	17%	
A-5-60	SAMPAIO 3	R	100%	32.570	29.543	17.914	0,55	17.914	2,8	154	8	499	179	38%	20%	18%	
A-5-68	RORÍS 2	R	100%	7.670	6.750	3.835	0,50	3.835	0,6	160	2	485	157	38%	20%	18%	
A-5-71	METALÚRXICA	R	75%	6.191	6.191	18.100	2,92	13.575	2,5	139	23	1.386	3.240	0%	0%	0%	P.A.
A-5-72	CANADELO ALTO	R	100%	888	888	2.664	3,00	2.664	1,1	430	3	1.314	2.258	0%	0%	0%	Edificio único
TOTAL DISTRITO 5														43%	20%	23%	
A-6-03	IGREXA 4	R	100%	45.143	43.917	23.023	0,51	23.023	3,3	144	11	551	184	39%	20%	19%	
A-6-15	CARREGAL	R	100%	63.933	55.095	27.491	0,43	27.491	8,8	320	15	596	108	0%	20%	-20%	Redelimitación
A-6-22	BERTOLOS	R	100%	33.368	27.847	12.346	0,37	12.346	3,6	294	6	574	99	0%	20%	-20%	Redelimitación
TOTAL DISTRITO 6														45%	20%	25%	
A-7-02	RECARÉ	TC	0%	74.636	62.467	101.385	1,36	0	28,0	276	64	696	568	0%	0%	0%	Terciario
A-7-08	EIFONSO	R	100%	50.057	48.269	26.530	0,53	26.530	2,3	86	12	504	202	33%	20%	13%	
A-7-15	BARALLAS	R	100%	69.290	65.780	31.181	0,45	31.181	6,4	206	15	548	136	27%	20%	7%	
A-7-24	SEIXIÑOS	I	0%	17.642	14.822	11.820	0,67	0	1,7	145	4	358	142	0%	0%	0%	Industrial
A-7-27	BABIO	R	100%	38.919	33.941	16.735	0,43	16.735	1,8	106	6	430	139	39%	20%	19%	
TOTAL DISTRITO 7														44%	20%	24%	

A-8-42	PENIS	R	100%	22.644	21.255	16.983	0,75	16.983	6,9	408	14	932	344	5%	20%	-15%	Redelimitación P.A. Nuevo (Orden)
A-8-54	PENIS 2	R	100%	15.865	14.292	7.146	0,45	7.146	0,8	118	4	564	195	0%	0%	0%	
A-8-55	PAZ PARDO	R	100%	40.740	38.008	24.444	0,60	24.444	7,3	300	14	641	178	33%	0%	33%	
TOTAL DISTRITO 8														48%	20%	28%	
S-11-I	AMEAL	I	0%	106.011	98.060	53.006	0,50	0	4,8	91	14	299	96	0%	0%	0%	Industrial
S-14-R	FONTES-PERTEGUEIRAS	R	99%	402.940	408.445	195.777	0,49	193.839	21,5	110	155	880	327	39%	20%	19%	
S-18-I/T	GANDARIÑA	I	0%	57.715	57.715	46.172	0,80	0	6,5	142	23	554	286	0%	0%	0%	Industrial
S-24-R	GÁNDARA	R	100%	125.583	117.712	72.838	0,58	72.838	9,9	136	51	771	345	38%	20%	18%	
S-31-R	RIO	R	100%	267.143	293.277	141.586	0,53	141.586	26,2	185	122	958	327	28%	20%	8%	
S-34-R	FALCOA	R	100%	127.653	113.089	74.039	0,58	74.039	7,6	103	39	581	275	38%	20%	18%	
S-37-I	INDUSTRIAL	I	0%	52.270	60.206	35.021	0,67	0	4,5	128	14	458	166	0%	0%	0%	Industrial
S-53-R	XUNQUEIRA	R	100%	530.459	501.364	201.574	0,38	201.574	36,2	179	104	573	135	38%	20%	18%	
S-64-D	EIRAVELLA	DP	0%	22.035	19.304	3.922	0,18	0	0,7	168	1	358	31	0%	0%	0%	Dotacional priv.
S-65-D	PARQUE FORESTAL Z.	DP	0%	121.351	113.377	10.548	0,10	0	3,3	308	2	224	-10	0%	0%	0%	
S-73-I/T	BARUXÁNS	I	12%	120.571	111.716	96.621	0,80	11.595	7,4	77	46	531	347	29%	20%	9%	
S-77-R	A BOUZA	R	100%	48.334	52.345	43.501	0,90	43.501	7,0	161	30	772	443	39%	20%	19%	
S-79-R	CAMPELOS 1	R	100%	111.379	103.604	77.965	0,70	77.965	17,6	225	61	876	424	39%	20%	19%	
URBANIZABLE														47%	22%	25%	
TOTAL PXOM				20.142.740	18.338.079	13.404.575	0,73	12.420.618	3.432	256	8.340	622	268	43%	20%	23%	

A.6. Exemplo práctico de cálculo: Praza de España 2003 (con 6,1 M€ de urbanización a maiores e 5,5 M€ de indemnizacións) e 2007 (con 21% de VPA)

A-04-06-PRAZA ESPAÑA

Superficie delimitada= 38.114 m² solo

Superficie computable= 14.753 m² s.

62.651 m² edificables

Edificabilidade Bruta= 1,64 m²c/m²s

Edificabilidade por superficie computable = 4,247 m²c/m²s

Ordenación 2006 por Usos:

- Residencial Libre: 58.265 m² c. (93%)
- Residencial Protexido: 0
- Terciario Comercial : 3.678 m² c. (6%)
- Dotacional Privado: 708 m² c. (1%)

FICHA DE XESTIÓN – DATOS ECONÓMICOS (NON PUBLICADOS) 2003

Coeficiente de Distrito / Vivenda Libre= 1,20

Factor de Corrección / Vivenda Libre= 1,68

Coeficiente de Distrito /Terciario Comercial= 1,30

Factor de Corrección / Terciario Comercial= 1,65

Coeficiente de Distrito / Dotacional Privado = 1,15

Factor de Corrección / Dotacional Privado = 1,36

Valores de Repercusión de solar de Referencia de Cidade de 2003:

- Residencial = 481 € (80.000 PTA) / m² edificable
- Terciario Comercial = 451 € (75.000 PTA) / m² edificable
- Dotacional Privado = 451 € (75.000 PTA) / m² edificable

Valores de Repercusión aplicables á Praza de España =

- Residencial = 481 € x 1,20 x 1,68 = 969 € m² edificable (161.280 PTA)
- Terciario Comercial = 451 € x 1,30 x 1,65 = 967 € / m² edificable (160.875 PTA)
- Dotacional Privado = 451 € x 1,15 x 1,36 = 705 € / m² edificable (117.300 PTA)

(Valores axustados ás “testemuñas” do Estudo de Mercado)

Valor Inmobiliario 2003 (Total):

- Residencial = 969 € /m²c x 58.265 m²c = 56,5 M€ (9.397 MPTA)
- Terciario Comercial= 967 €/m²c x 3.678 m² c = 3,6 M€ (592 MPTA)
- Dotacional Privado = 705 €/m²c x 708 m² c = 0,5 M€ (83 MPTA)

- Total = 60,5 M€ (10.073 MPTA)

Valor Inmobiliario Unitario 2003= 60,5 M€ / 62.651 m² c = 966 €/m²c (160.780 PTA) (por m²c total)

Valor Inmobiliario Apropiable 2003 (90%)= 54,5 M€ (9.066 MPTA)

Valor Inmobiliario Apropiable Unitario 2003= 54,5 M€ / (60,5 M€ x 90%) = 966 €/m²c (160.780 PTA) (por m²c apropiable) (870 €/m² en relación á edificabilidade total)

Gastos de Transformación - Cargas Urbanísticas 2003 Totais

- Urbanización Local= 38.114 m²s x 120 € /m² solo total (20.000 PTA/m²- 20 MPTA/ Ha) = 4,6 M€ (761 MPTA)
- Urbanización "A Maiores" / Contribución a Sistemas Xerais de cidade (modulable durante o proceso de ordenación)= 6,1 M€ (1.012 MPTA)
- Indemnizacións= 5,5 M€ (909 MPTA)
 - Vivendas = 2 viv. X 20 MPTA/vivenda =40 MPTA
 - Outros = 865 MPTA
 - Por superficie (estándar xeral de 100 PTA/m² s)= 3,8 MPTA
- Total= 16,1 M€ (2.682 MPTA)

(Da Ficha de Xestión)

1.- NORMAL	19966,32	38114		760,9963205
2.- A MAYORES		1012,4588	Mptas	1012,4588
			TOTAL URB.	1773,45512
2.1-SUPERFICIE	100	38114		3,8114
2.2-CASAS	20000000	2		40
2.3-GALPON	30000		UD	0
2.4-INDUSTRIA	50000		M2	0
2.5.- OTROS		865,2072	Mptas	865,2072
			TOTAL IND.	909,0186
			TOTAL GASTOS	2682,47372
				27%

Gastos de Transformación Unitarios= 257 €/m²c (42.809 PTA/m²c)

(16,1 M€ / 62.651 m²c)

Valor Residual do Solo =

Ingresos Apropiables – Gastos de Transformación= 54,5 M€ - 16,1 M€ (9.066 MPTA – 2.682 MPTA) = 38,4 M€ (6.384 MPTA)

Valor Residual Unitario do Solo= Valor de Referencia (Estudo do Mercado de Solo) = 2.601 €/m²s (432.700 PTA/m²s)

(6.389 MPTA/ 14.753 m² s de Superficie Computable)

Valor Excedente = 0

Resume en Valores Unitarios do Cálculo do Valor Residual do Solo=

Valor Inmobiliario = 966 €/m²c

Valor Inmobiliario Apropiable = 870 €/m²c (por m²c total) (=966 €/m²c por teito apropiable)

Gastos de Transformación = 257 €/m²c

Edificabilidade Bruta (Superficie edificable / Superficie delimitada) = 1,644

Edificabilidade por Superficie Computable = 4,247 m²c/m²s

Valor Residual do Solo = (Valor Apropiable – Gastos de Transformación) x

Edificabilidade s./Superficie computable = (870-257)x 4,247 = 2.603 €/m² solo
(432.700 PTA/m² solo)

XUSTIFICACIÓN DA % DE VIVENDA PROTEXIDA 2007

Obxectivo 2007=

Incrementar nun 75% os valores do solo de 2003

(15% anual acumulativo entre 2003 e 2007)

2.601 €/m²s *1,75 = **4.552 €/m² solo (757.348 PTA/m²s)**

% Vivenda Protexida= 21% s./ Superficie edificable residencial (12.034 m²c) (19% s./ superficie edificable total)

(A porcentaxe de VPA é o resultado do proceso iterativo de cálculo descrito na Metodoloxía xeral- Apartado 4.4)

Vivenda Libre = 46.231 m²c

Valores de Repercusión aplicables á Praza de España= Valor medio corrixido polos mesmos coeficientes de 2003

- Residencial Libre = 948 €/m² c x 1,20 x 1,68 = 1.912 €/m²c (318.087 PTA/m²c)
(**Incremento do 97%**, uniforme en toda a cidade para o uso residencial)
- Vivenda Protexida = 387 €/m²c (64.381 PTA/m²c)
- Terciario Comercial = 788 €/m²c x 1,30 x 1,65 = 1.690 € / m² edificable
(281.383 PTA) (**Incremento do 75%**, uniforme en toda a cidade para o uso terciario comercial)
- Dotacional Privado = 664 €/m²c x 1,15 x 1,36 = 1.039 €/m²c (172.739 PTA)
(**Incremento do 47%**, uniforme en toda a cidade para este uso)

Valor Inmobiliario Total 2007

- Residencial Libre= 1.912 €/m²c x 46.231 m²c = 88,4 M€ (14.705 MPTA)
- Vivenda Protexida = 387 €/m² c x 12.034 m²c = 4,7 M€ (775 MPTA)
- Terciario Comercial = 1.690 €/m²c x 3.678 m²c = 6,2 M€ (1.035 MPTA)
- Dotacional Privado = 1.039 €/m²c x 708 m²c = 0,73 M€ (122 MPTA)

- Total= 99,99 M€ (16.637 MPTA)

Valor Inmobiliario Unitario 2007= 1.590 € /m2c (265.550 PTA/m2c)

(Incremento medio do 65%)

Valor Inmobiliario Apropiable 2007 = 90% x 99,9 M€ = 90 M€ (14.973 MPTA)

Valor Inmobiliario Apropiable Unitario 2007 = 1.436 €/m2c en relación á superficie edificable total / 1.590 €/m2c en relación ao teito edificable

Gastos de Transformación Totais - Cargas Urbanísticas 2007

(Incremento do 25% para os custos de transformación e do 75% en indemnizacións por traslados e vivendas)

- Urbanización Local= 4,6 M€ (761 MPTA) x 1,25 = 5,7 M€ (951 MPTA)
- Urbanización “A Maiores” / Contribución a Sistemas Xerais de cidade (modulable durante o proceso de ordenación)= 6,1 M€ (1.012 MPTA) x 1,25 = 7,6 M€ (1.265 MPTA)
- Indemnizacións= 9,5 M€ (1.588 MPTA)
 - Vivendas = (2 viv. x 20 MPTA/vivenda = 40 MPTA) x 1,75 = 0,4 M€ (70 MPTA)
 - Outros = 865 MPTA x 1,75 = 9,1 M€ (1.514 MPTA)
 - Por superficie (estándar xeral de 100 PTA/m2 s)= 3,8 MPTA (non se modifica)
- Total= 22,9 M€ (3.802 MPTA)
- Incremento total do 42%

Gastos de Transformación Unitarios = 405 €/ m2c (67.435 PTA/m2c) en relación ao teito privado // 365 €/m2c en relación ao teito total

Valor Residual do Solo 2007 =

90 M€ - 22,9 M€ = 67,1 M€ (11.165 MPTA)

Valor Residual Unitario

67,1 M€ / 14.753 m2 solo de Superficie computable

= 4.552 €/m2 solo (757.348 PTA/m2s)

Que é exactamente o valor obxectivo que incrementa un 75% o Valor Residual do ano 2003

Resume en Valores Unitarios do Cálculo do Valor Residual do Solo 2007=

Valor Inmobiliario (Solares) = 1.590 € /m2c (966 €/m2 en 2003)

Valor Inmobiliario Apropiable = 1.436 € /m2c (por m2 total) (870 € /m2c en 2003)

Gastos de Transformación =365 € /m2c (en relación ao teito total) (257 €/m2c en 2003)

Edificabilidade por Superficie Computable = 4,247 m²c/m²s

Valor Residual do Solo = (Valor Apropiable – Gastos de Transformación) x

Edificabilidade s./Superficie computable = (1.436 - 365) x 4,247 = 4.552 €/m²
solo (757.348 PTA/m² solo) (2.601 €/m²c en 2003)

CONCLUSIÓN:

O 21% de vivenda protexida (0% en 2003, pero con 6,1 M€ de urbanización “a maiores”) no desenvolvemento da Praza de España É COMPATIBLE cos incrementos entre 2003 e 2007 dos valores inmobiliarios e de gastos de transformación seguintes:

+ 65% do valor de repercusión medio dos solares
(Incluído o novo uso de vivenda protexida)

+ 42% dos gastos de transformación
(Incluída a urbanización “a maiores” e as indemnizacións actualizadas)

+ 75% do valor residual do solo antes de urbanizar

(Garante que cumprese o art. 112.1 porque é o incremento uniforme que se garante a todas as áreas de reparto do plan e polo cal se manteñen os valores relativos do plan aprobado provisionalmente)

A reserva de vivenda protexida en 2007 foi posible