

PLAN SECTORIAL GALEGO DE SOLO RESIDENCIAL

O motivo desta comparecencia é explicar o *Plan Sectorial Galego de Solo Residencial*, un documento de planificación urbanística supramunicipal destinado á obtención de solo para vivenda protexida, o primeiro documento destas características que se elabora en todo o Estado. Onte mesmo remitimos o Plan Sectorial ao Diario Oficial de Galicia de cara a súa exposición pública durante dous meses, coa finalidade de que calquera entidade, institución ou particular poda presentar as alegacións que considere oportunas.

Necesidade do Plan Sectorial

Por qué é necesario este plan sectorial? Para obter con axilidade un solo residencial para vivenda protexida do que hoxe carecemos en moitas partes do país, materia prima imprescindible que nos permita actuar de inmediato nas áreas de maior demanda de vivenda a prezo taxado, con independencia do grado de desenvolvemento do planeamento urbanístico de cada Consello.

Vexamos cal é a situación actual:

O prezo da vivenda libre ao longo dos últimos anos, en concreto entre o período 1995-2007, pasou de 690 euros metro cadrado a 1.700 euros metro cadrado. Esta variación implica un incremento do 146%.

Este espectacular incremento tivo unha serie de consecuencias, das que me gustaría salientar as máis relevantes:

- Unha parte cada vez maior da demanda queda fora do mercado da vivenda
- Despraza a unha parte da poboación na busca de mellores condicións de acceso á vivenda, incrementando as necesidades de mobilidade e orixinando un maior e máis ineficiente consumo de recursos enerxéticos e de infraestruturas co conseguinte estrago medioambiental.
- Agravou a segmentación socioespacial
- Incrementou as dificultades de emancipación da xente moza
- Impediu mellorar as familias que habitan vivendas inadecuadas

As dificultades para acceder a unha vivenda contrasta coa elevada oferta, moi superior tanto ao incremento de poboación como ao número de novos fogares.

- A poboación total ao longo do período rexistrou un modesto incremento de 37.600 habitantes, 2.350 habitantes por ano entre 1992-2007.
- O incremento do número de fogares foi máis significativo, un total de 182.000, a un ritmo anual de 11.400 novos fogares.
- Esta cifra é amplamente superada pola oferta de vivendas, -417.451 no período analizado-, é dicir, a un ritmo de oferta de 26.000 vivendas

anuais. Dito doutra maneira, por cada novo fogar se construíron 2,3 vivendas, o que non impediu o acceso a moitos galegos e galegas, en particular das rendas máis desfavorecidas, pero tamén das rendas medias e de colectivos específicos como a xente moza.

Por qué esta sobreoferta non evita a exclusión do mercado dunha parte cada vez maior da demanda?

Entre o período 2000-2007, con pequenas variacións porcentuais, a oferta de **vivenda non principal**, - é dicir, segunda residencia ou vivenda que se adquire como investimento-, foi superior á oferta de **vivenda principal** para uso de residencia habitual. O cambio de ciclo produciuse en 2000, momento de inicio do que despois se chamaría o “boom do ladrillo”, con todas as connotacións que tal denominación implica.

Esta oferta responde a unha forte demanda de vivenda **non principal**, cun alto compoñente especulativo, que actuou como **impulsora do prezo** para o conxunto da vivenda construída, impedindo o acceso a unha residencia a un número crecente de fogares, tanto por prezo como por tipoloxía de vivenda ofertada.

O solo residencial é un elemento clave no incremento especulativo do prezo na última década, cunha repercusión cada vez maior no prezo final da vivenda, que o promotor repercute sempre no comprador.

O prezo medio do solo, que en 1995 era de **165 €** por metro cadrado, chegou a acadar en 2007, aos **520 €** por metro cadrado, o que supón un **incremento do 215%**.

Esta variación tivo un efecto evidente sobre o tipo de vivenda que se puxo no mercado.

A vivenda protexida mantén, -en cifras absolutas-, un ritmo de construción constante na última década, - cunha media de 3.000 vivendas protexidas cualificadas anualmente. Incluso cun incremento desta media no bienio 2006-2007, como recolle o número de cualificacións definitivas de vivenda protexida.

Porén, o peso porcentual da vivenda protexida sobre o conxunto da vivenda construída é cada vez menor, de tal xeito que esta supuxo o 18,5% do total da vivenda construída en 1995, mentres que en 2007 non chegaba ao 9% do total.

- En ningún caso ao longo do período se supera o *ratio* de 2 vivendas protexidas construídas por cada 1.000 habitantes.
- Por contra, o *ratio* de vivenda libre construída pasa de 11 a 20 vivendas por cada mil habitantes no mesmo período.

- Dentro da vivenda libre, a segunda residencia ou a vivenda como investimento pasa de 6 a 14 por cada 1.000 habitantes ao longo do período.

Esta evolución do mercado libre, -caracterizada polo incremento especulativo do prezo do solo-, **non é contrarrestada desde o planeamento municipal**, incapaz de xerar solos acaídos para vivenda protexida, é dicir, de xestionar solo residencial a prezo razoable que facilite ao sector público ou privado para construír vivenda protexida.

E isto débese, en grande medida, á situación actual do planeamento urbanístico municipal en Galiza: Só 26 concellos teñen plan xeral de ordenación municipal adaptado á *Lei do Solo de 2002*.

Desta reducida cifra de concellos, -xa digo, 26 sobre 315-, só tres superan os 20.000 habitantes, e deles só un ten incorporada a reserva do 40% para vivenda protexida no plan xeral de ordenación municipal.

A formulación e tramitación do planeamento urbanístico é un proceso moi lento e, aínda despois de finalizada esta tramitación, o desenvolvemento efectivo dos solos residenciais previstos nos plans xerais queda, por norma xeral, en mans da iniciativa privada.

Neste contexto de *carestía* de solo residencial, -na dobre acepción de ben escaso e caro-, o *Plan Sectorial Galego de Solo Residencial* é a ferramenta urbanística acaída para a planificación de solo destinado a vivenda protexida.

Finalidade do Plan Sectorial

O *Plan Sectorial Galego de Solo Residencial* ten por obxectivo planificar e preparar solo residencial para construír vivenda protexida para atender á demanda actual inmediata, con independencia da situación na que se atope o planeamento urbanístico dos concellos onde se localiza esta demanda.

O Plan Sectorial, é esta cuestión debe quedar clara, **non está formulado como solución exclusiva á carestía de solo residencial**, senón como un complemento a outras actuacións xa desenvolvidas por esta Consellería, tanto a través de programas de fomento como a través doutras medidas legislativas, nomeadamente a ampliación das reservas de solo para vivenda protexida nos plans de ordenación municipal.

Con este obxecto o Plan Sectorial Galego de Solo Residencial desenvolve **tres cometidos básicos**:

- 1.- Determinar as necesidades de vivenda protexida, -as actuais e as futuras-, nun horizonte temporal a curto e medio prazo entre 2009-2017.
- 2.- Establecer a localización desa demanda dentro do conxunto do país.

3.- Programar as actuacións necesarias para dar resposta a esa demanda de vivenda protexida, **tendo en conta que o groso das actuacións previstas no Plan Sectorial se executarán no primeiro quinquenio, tras a aprobación definitiva do Plan.**

Por suposto, aínda que o Plan Sectorial é un documento estratéxico de planificación, está deseñado coa suficiente flexibilidade para adaptarse a demandas ou situacións non previstas ao longo da súa vixencia temporal, en particular terá en conta os solos aptos para vivenda protexida que os planeamentos municipais, unha vez adaptados, podan incorporar.

1.- Estimación de necesidades: O Plan Sectorial establece as necesidades de vivenda actual e futura ata 2017, a partires da análise de tres variables:

- 1.1. A análise da estrutura dos fogares galegos, incluíndo as características das vivendas nas que residen.
- 1.2. As proxeccións de poboación e do saldo de fogares para os próximos dez anos, que cifra nun incremento de 300.000 persoas e de 195.000 fogares.

Nestas proxeccións ten unha especial incidencia a análise da evolución do emprego: a día de hoxe, Galiza ten unha taxa de paro que en moitos sectores podemos cualificar de *cuasi* estrutural e, por outro lado, este país ten unha poboación moi envellecida.

Ambos factores auguran a chegada de poboación emigrante para cubrir os futuros postos de traballo que, -aínda cunha estimación conservadora-, o Plan cifra en 171.00 novos empregos. (Como referencia, salienta que entre 2003-2007, este país creou 163.000 postos de traballo).

A chegada destes novos traballadores implica novas necesidades de vivenda protexida.

- 1.3. O número de demandantes inscritos no *Rexistro de Vivenda Protexida*, - 23.000-, referente mínimo de demanda constatada e que, gracias á amplitude da mostra, permite caracterizar con precisión os perfiles desta demanda.

En base á análise destes elementos, o *Plan Sectorial* establece unha **necesidade actual e inmediata de 47.000 vivendas protexidas**, e unha necesidade total para o período 2009-2017 de **258.109 vivendas**, o 88%, - 244.000 vivendas-, con algún tipo de protección dado o nivel de renda dos futuros demandantes.

2.- Localización da demanda: O Plan Sectorial define un modelo territorial de referencia para á análise das dinámicas residenciais de Galiza que permite establecer a localización da demanda de vivenda. Este modelo territorial se basea na definición de “Áreas Funcionais”, entendidas estas como o ámbito

territorial no que se produce a mobilidade residencial, e dicir, onde o cambio de traballo non implica necesariamente un cambio de residencia e viceversa, un cambio de residencia non implica necesariamente un cambio de lugar de traballo.

En base a este binomio, -traballo-vivenda-, o *Plan Sectorial* establece 30 áreas funcionais, tras analizar os fluxos de mobilidade residencia-traballo entre municipios. Estas 30 áreas funcionais admiten unha triple división:

- Un grupo de 7 áreas funcionais que se corresponden coas zonas máis dinámicas e poboadas do país. Neste grupo están Vigo, A Coruña, Santiago, Ferrol e Pontevedra, no Eixo Atlántico, e Lugo e Ourense, como grandes espazos interiores.
- Un segundo grupo, máis numeroso, de áreas funcionais de transición, cun dinamismo máis moderado e cun tamaño menor, tanto en superficie como en demografía. Son os espazos definidos en torno a cabeceiras de comarca de crecemento moderado.
- Por último, un grupo de áreas funcionais con escaso dinamismo e reducido tamaño.

É precisamente nas áreas funcionais do primeiro grupo onde se localiza o maior desequilibrio entre oferta e demanda, en particular dúas áreas funcionais: Vigo e A Coruña, cunhas necesidades de entre 100 e 120 vivendas por cada 1.000 habitantes. 59.000 e 70.000 vivendas respectivamente, se falamos en cifras absolutas.

Máis da metade das necesidades totais de vivenda de Galiza para o período 2009-2017.

As cinco restantes áreas funcionais deste primeiro grupo presentan elevadas necesidades de vivenda, pero con *ratios* menores, que se moven entre 20 e 55 vivendas por cada 1.000 habitantes: Ourense, con 25.00 vivendas, Santiago, 23.000; Pontevedra, 18.000; Lugo, 12.000 e Ferrol, con 10.500 vivendas protexidas.

No segundo grupo de áreas funcionais, as necesidades de vivenda protexida son inferiores, destacando as que presentan as áreas funcionais de Vilagarcía (4.500), Burela (3.800), Sanxenxo (2.800), Lalín (2.200), Ribeira (1.600), e O Barco de Valdeorras (1.400).

Nas áreas funcionais do terceiro grupo as necesidades acadan valores moito mais reducidos e, agás no caso das áreas funcionais de Ribadeo e de Verín, a dimensión da demanda e a ausencia de tensións inmobiliarias fan innecesaria a previsión de actuacións dentro Plan Sectorial.

3.- Programación de actuacións: o *Plan Sectorial* establece un programa de actuacións a curto e medio prazo para dar resposta á esa necesidade de vivenda, mediante a posta no mercado de solo residencial suficiente e

xestionado urbanisticamente a través deste documento de ordenación do territorio.

Como sinalei antes, o Plan Sectorial **non está formulado como solución exclusiva a carestía de solo residencial**, senón como un complemento a outras actuacións xa desenvolvidas por esta Consellería e, por suposto, ao planeamento urbanístico municipal, que debe aportar **a medio prazo** solos residenciais aptos.

Neste sentido, a través do Plan Sectorial, a Consellería xestionará solo residencial **para atender o 20%** das necesidades de vivenda estimadas para o período 2009-2017, porcentaxe que permite dar resposta á demanda de vivenda protexida actual e urxente.

Isto supón a disposición de solo para construír **45.600 vivendas con algún tipo de protección**. Deste solo, arredor do 80%, é dicir, solo para 35.800 vivendas iniciarase de xeito inmediato, para que estas vivendas podan estar dispoñibles entre 2009-2013.

O resto das necesidades de vivenda protexida para os próximos dez anos deben ser cubertas cos solos que resulten da execución do planeamento urbanístico municipal unha vez adaptado e, por suposto, de todas as restantes actuacións previstas na política social de vivenda desta Consellería ao marxe do Plan Sectorial. Por exemplo:

- Fomento do aluguer, a través dos distintos programas de fomento do aluguer con subvencións públicas
- Programas de rehabilitación de vivenda
- Medidas para mobilizar o parque de vivenda baleira
- Vivenda libre que se incorpore como vivenda protexida, tras ser cualificadas polo sector privado

Alcance do Plan Sectorial

Pola súa propia natureza e finalidade, o Plan Sectorial limita as súas actuacións a aquelas áreas nas que:

- ❖ Os prezos do solo alcanzan valores que imposibilitan a realización por parte da iniciativa pública ou privada de vivenda de protección pública en entornos urbanos de calidade e integrados.
- ❖ O planeamento urbanístico municipal non é quen de asegurar a disposición, nos tempos e condicións precisas, do solo adecuado para atender as necesidades de vivenda de protección.
- ❖ A dimensión das necesidades de vivenda de protección pública xustifica a previsión de actuacións sistemáticas de transformación de solo por medio da urbanización

Con este criterio, o Plan Sectorial selecciona **95 actuacións** distribuídas en **57 Concellos** que suporán a **transformación urbanística de máis de 8,7 millóns de metros cadrados**, e unha superficie edificable de **5,5 millóns de m2 construídos**, dos cales:

- ❖ 3,6 millóns de m2 destinaranse á construción de 36.000 vivendas protexidas (VPA)
- ❖ 112.000 m2 destinaranse á construción de 1.100 vivendas de promoción pública (VPP)
- ❖ 800.000 m2 destinaranse á construción de 8.000 vivendas con prezo máximo limitado
- ❖ 1.055.000 m2 destinaranse a outros usos non residenciais (comercio, oficinas, dotacións privadas ...)

O pormenor por áreas funcionais das actuacións é o seguinte:

- ❖ Área funcional de Vigo: 28 actuacións para 15.500 vivendas distribuídas entre 15 concellos: Cangas, Moaña, Redondela, Mos, O Porriño, Pontearreas, Salvaterra de Miño, As Neves, Salceda de Caselas, Tomiño, O Rosal, A Garda, Nigrán, Gondomar e Vigo (no que se localiza o 63% das vivendas previstas na área funcional).
- ❖ Área funcional da Coruña: 17 actuacións para 9.800 vivendas totais en 8 concellos: Abegondo, Arteixo, Carballo, Cambre, Culleredo, Oleiros, Sada e A Coruña (no que se localiza o 25% das vivendas previstas na área funcional).
- ❖ Área funcional de Santiago: 5 actuacións para 4.600 vivendas distribuídas nos concellos de Ames, Teo, Brión e Santiago de Compostela (no que se localiza o 65% das vivendas previstas na área funcional).
- ❖ Área funcional de Ourense: 11 actuacións para 3.800 vivendas en 6 concellos: Ribadavia, O Carballiño, Allariz, Xinzo de Limia, Barbadás e Ourense (que concentra o 62% das actuacións previstas na área funcional).
- ❖ Área funcional de Pontevedra: 6 actuacións 2.900 vivendas nos concellos de Bueu, Marín e Pontevedra (no que se localiza o 73% das vivendas previstas na área funcional).
- ❖ Área funcional de Ferrol: 6 actuacións para 3.200 vivendas distribuídas en 5 concellos: Narón, Fene, Neda, Mugardos e Ferrol (no que se localiza o 52% das vivendas previstas na área funcional).

- ❖ Área funcional de Lugo: 3 actuacións no propio Concello de Lugo para 1.500 vivendas protexidas (1.800 vivendas totais).
- ❖ Prevense ademais, noutras 10 áreas funcionais, 19 actuacións adicionais que supoñen solo para 4.000 vivendas localizadas nos concellos de Vilagarcía, Cambados, Ribeira, Porto do Son, Burela, Viveiro, Foz, Barreiros, Ribadeo, Sanxenxo, Lalín, Chantada, Monforte, Verín e O Barco de Valdeorras.

A **selección e deseño das actuacións** do Plan Sectorial Galego de Solo Residencial realízase cos seguintes criterios básicos:

A integración social: como expresión de xustiza social, solidariedade e cohesión, é un criterio esencial do Plan Sectorial.

O deseño das actuacións procura facilitar a integración social dos novos residentes, inxectando **diversidade e coexistencia de usos urbanísticos** e de tipoloxías de vivenda na mesma área. Pensamos que así se fortalece a cohesión social ao promover a convivencia de persoas pertencentes a clases sociais ou grupos culturais diversos evitando a segregación.

O Plan Sectorial opta por **actuacións de "diversidade"** con **uso maioritario de vivenda protexida** pero tamén con **outros usos**, incluído unha nova modalidade de vivenda a prezo limitado, que permiten optar a solos de maior "centralidade" integrando estas actuacións no continuo urbano.

Sustentabilidade

As actuacións deséñanse desde criterios de sustentabilidade, primando as solucións de **menor consumo de recursos** para a súa realización e a **maior eficiencia no seu uso**.

O criterio de Plan sectorial é priorizar as propostas que comportan actuacións de **renovación urbana, reutilización de instalacións ou tecidos obsoletos**, o **completamento de baleiros urbanos ou espazos intersticiais** dentro do continuo urbano, fronte as actuacións que supoñan a extensión do solo urbanizado.

Procúrase, en todo caso, a **redución das necesidades de mobilidade** e a potenciación da utilización do **transporte público**.

Mellora da calidade urbana

Entendendo a vivenda como materia física que forma parte esencial da construción da cidade o Plan Sectorial pretende ser, ademais, unha oportunidade para mellorar a calidade dos contornos urbanos nos que se localicen, para **facer cidade de calidade**.

Viabilidade económica

O Plan Sectorial debe garantir, e garante, a viabilidade económica das actuacións propostas, de xeito que a inversión efectuada na adquisición e

urbanización do solo debe recuperarse coa venda dos solares resultantes, a valores de repercusión de solo admisibles para vivenda de protección.

O valor do solo, polo tanto, actúa como un elemento limitativo na selección das localizacións posibles.

As localizacións mais centrais comportan maiores valores do solo, polo que a introdución de **outros usos distintos do residencial protexido** facilita a viabilidade económica neses casos, e fai posible a **incorporación da vivenda protexida nas áreas centrais** das cidades e vilas galegas.

Coordinación/Cooperación

O desenvolvemento do Plan Sectorial, pola súa propia natureza de instrumento de ordenación do territorio de alcance supramunicipal, esixe a necesaria coordinación dos diferentes estamentos da Administración con capacidade de intervir no planeamento, ou de actuar na promoción e xestión de solo para vivendas de protección. É necesario aproveitar as sinerxías dunha acción concertada, planificada e programada.

Esta coordinación entendeuse especialmente importante coa **Administración Local**, que ten a competencia urbanística e a quen corresponde definir o modelo urbanístico en cada Concello concreto. Modelo co que necesariamente se teñen que conciliar as actuacións do Plan.

Neste senso cumpre dicir que **a Consellería de Vivenda e Solo tense reunido coas alcaldesas e alcaldes**, -ou coas persoas nas que en algún caso delegaron-, **de todos os Concellos** nos que están previstas actuacións do Plan Sectorial, para estudar as propostas do Plan Sectorial, e quero agradecer a colaboración que están a prestar e a boa acollida que deron de xeito practicamente unánime a esta iniciativa.

O Plan como oportunidade para facer cidade de calidade

Isto débese, sen dúbida, a que desde os Concellos comparten coa Consellería que o Plan Sectorial representa **unha oportunidade para as vilas e cidades** nas que se prevén actuacións.

Unha oportunidade que, ademais de atender as necesidades de vivenda protexida, permitirá: **corrixir déficits dotacionais, mellorar infraestruturas urbanas, completar tramas urbanas** dándolle especial importancia ao deseño e tratamento do **espazo público**.

Unha oportunidade, en definitiva, para **mellor a calidade urbana**.

En efecto, dos 8,7 millóns de metros cadrados de solo que delimita o Plan Sectorial, o 68% destinaranse a solos públicos, dos que:

- ❖ **3 millóns** de metros cadrados destinaranse a **zonas verdes** e espazos libres.

- ❖ **1 millón** de metros cadrados destinarase a **dotacións e equipamentos públicos**.
- ❖ **2 millóns** de metros cadrados a **viario e aparcamento público** (máis de 28.000 prazas).

Dotacións que superan amplamente as esixencias legais de reserva para dotacións urbanísticas que derivan do cumprimento do artigo 47 da *Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galiza*.

Investimento do Plan Sectorial

A execución das actuacións previstas no Plan Sectorial implica un investimento total de **1.530 millóns €** (o que supón un custe de 276 €/m² de teito edificable e de 173 €/m² de solo bruto).

Desta cantidade :

- ❖ **415 millóns de €** corresponden aos **custes de xestión e transformación do solo**, que inclúe a **urbanización** dos ámbitos delimitados e as **conexións exteriores** cos sistemas xerais viarios e de servizos ou reforzos dos existentes. (Custe unitario de 64 €/m²e e de 41 €/m²s.)
- ❖ **1.105 M€** corresponden ó valor de **adquisición dos solos** e indemnizacións das preexistencias.
- ❖ Deste investimento corresponde a actuacións previstas no **primeiro quinquenio 1.220 millóns de euros, só por parte da Administración**.

O Plan, instrumento reactivador da economía e do emprego

Se a evolución da situación do mercado inmobiliario e as dificultades que comporta o acceso á vivenda xustificaban sobradamente a necesidade dunha iniciativa como esta, no **contexto da crise económica** na que nos atopamos faise, se cabe, **máis oportuna, necesaria e urxente**.

O estoupido da burbulla inmobiliaria xunto coas dificultades de financiamento do mercado inmobiliario están a provocar un serio **parón da actividade do sector da construción**, coa evidente repercusión que pode ter sobre os actuais niveis de emprego.

Neste contexto, a vivenda protexida pode e debe converterse no elemento dinamizador do sector da construción e, por tanto tamén da economía do país, e este plan sectorial ten capacidade para xerar unha **carga de traballo** cifrada en 300.000 empregos directos e indirectos xa que, a edificación de vivenda implica man de obra no sector da construción senón tamén noutros moitos subsectores vinculados á construción.

O **investimento directo que induce o Plan Sectorial** para a construción dos máis de 5,6 millóns de metros cadrados edificables resultantes é de **4.200 millóns de euros**, que xunto cos 360 millóns de euros de investimento público en obras de urbanización supón a xeración dun **volumen de negocio de máis de 4.560 millóns de euros para o sector da construción**.

En síntese o *Plan Sectorial Galego de Solo Residencial*:

- Xestionará solo para máis de 45.000 vivendas que permitan atender as necesidades actuais e urxentes.
- O 80% desta cifra estará construída no primeiro quinquenio da duración temporal do *Plan Sectorial*, o que non só implicará dar resposta a unha demanda social, senón que ademais, xerará un importante volumen de negocio e de emprego, un aspecto do *Plan Sectorial* de gran importancia, en particular nesta coxuntura de dificultade económica.
- Xerará un volumen de negocio de 4.560 euros entre os sector público e o sector privado, e permitirá manter unha carga de traballo vinculada a execución do *Plan Sectorial* equivalente a 300.000 empregos directos e indirectos.

Obviamente, a política social de vivenda que promove este Goberno a través desta Consellería non se esgota no desenvolvemento dos solos que resulten deste documento urbanístico, pero este Plan é, sen dúbida, unha importantísima ferramenta para actuar con rapidez e resolver ás necesidades actuais de vivenda protexida.

Máis nada e moitas grazas.