



Metropolitan General Plan Modification- LA MARINA DE LA ZONA FRANCA CASE STUDY ECONOMIC FEASIBILITY STUDY (2005-2006)

Recovery of land values in the three city partners approach

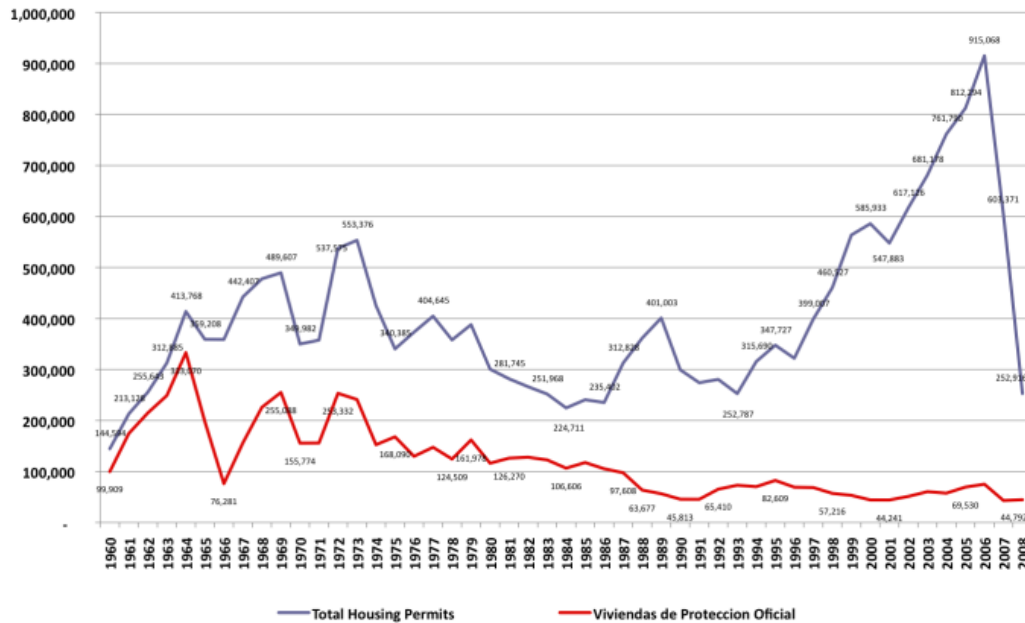
SARA MUR / JOAQUIM CLUSA

(WWW. MURCLUSA. CAT)

JULY 2011

Total and VPO Housing Permits in Spain - 1960 /2008

Source: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.csaec.com)



THE HOUSING BUBLE 1997- 2007: 1991 REAL PRICES RECOVERED IN 2000 AFTER THE 1986- 1991 former housing bubble

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)

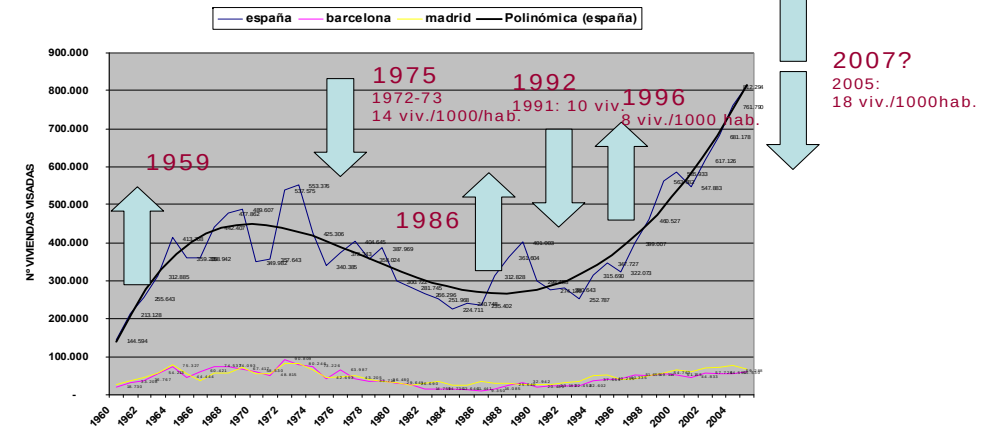
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

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

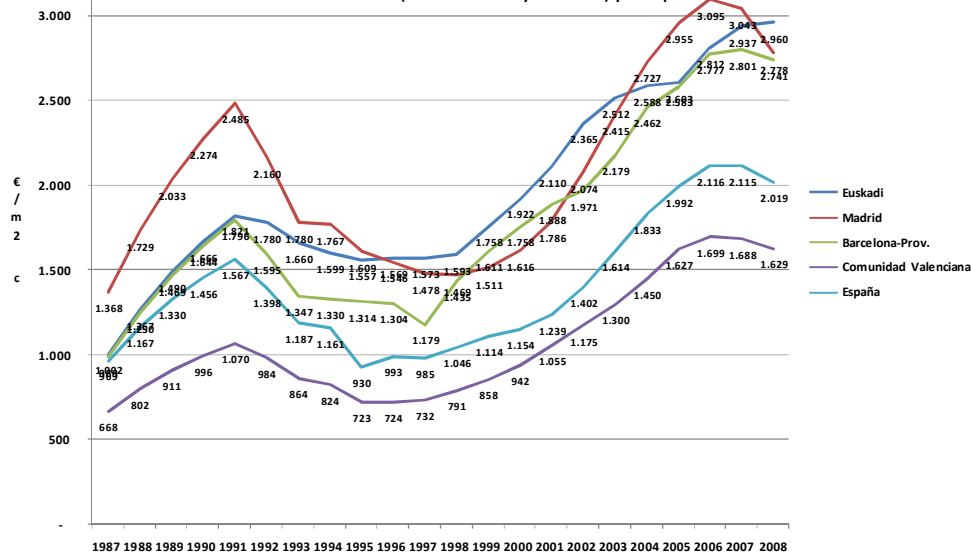
VIVIENDAS VISADAS. ESPAÑA-BARCELONA PROV.-MADRID-PROV.. 1960 - 2005



PRECIOS DE LA VIVIENDA NUEVA POR CCAA 1987-2008

€/m2c EN VALORES CONSTANTES DE 2008

Fuente: Mº de la Vivienda (series 1987-1994 y 1995-2008) y multiplicadores INE



In 2004-2006 Mur&Clusa wrote the hypothesis of the housing bubble burst according graphic

Nico Calavita and Alan Mallach, co-editors,

Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture

Chapter 7. Spain's Constitutional Mandates: The Right to Housing, Land Value Recapture, and Inclusionary Housing,
Nico Calavita, Joaquim Clusa, Sara Mur, and Robert Weiner - **Barcelona La Marina Plan (page 261)**

- The housing bubble between 1997 and 2007 only exacerbated the city's housing affordable problems.
- The Plan has also the objectives ...1) to create a significant amount of inclusionary housing and 2) to foster an appropriate job housing balance by creating more new jobs in the service sector to replace the existing manufacturing and warehousing jobs.
- The challenge in preparing the plan was to ensure a fair **balance of density, environmental quality and economic feasibility**.
- From an economic feasibility stand it was important **to ensure balance for the THREE PARTNERS in the development process:**
 - 1) **the social interest** represented by the municipality, in the form of adequate public infrastructure and facilities, affordable housing and the 10% of the urbanised land for the municipality.
 - 2) a fair return to the **landowners** in the form of the existing value as manufacturing site
 - 3) reasonable profit for the **developers**, as the normal market profit rate.

- Higher densities (2,30 F.A.R. instead of the existing 1,0 F.A.R.) is the main tool to guarantee the three economic objectives., also because the fixed affordable housing prices are only 1/ 3 of the market ones.
- The changes in the market prices and demand as a result of the real estate crisis can alter the original planning balance, and this is the reason why construction has not been started yet.
- Example of the escalating public-ification of land values in the form of progressive planning gains. Affordable housing can have higher rates of return than the market's one, because they are easily sold,; unfortunately, the financial restrictions remain for all types of housing nowadays.
- **Therefore “Private city” pays a great deal of the “public city” (compensation to existing misused factories, infrastructure, facilities, inclusionary housing and the betterment tax-10%).**
- **RENEWALL OPERATION: “The recapture of land values is complete in La Marina plan as far as the residual value for landowners is approximate the existing manufacturing value”.**
- **The amount of the recapture of land values depends on the urbanised land price expectations**

YEARS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
CONSTRUCTION SELLING					18%	18%		19%	19%		13%	13%	100%
LAND ADQUISITION	39%			37%			24%						100%
INDUSTRIALIST COMPENSATIONS	39%			37%			24%						100%
INFRASTRUCTURE WORKS		18%	18%		19%	19%		13%	13%				100%
URBANISED LAND SELLING			18%	18%		19%	19%		13%	13%			100%
CONSTRUCTION			18%	18%		19%	19%		13%	13%			100%

“CITY PRICES” CAN PAY DEVELOPMENT + PLANNING GAINS?

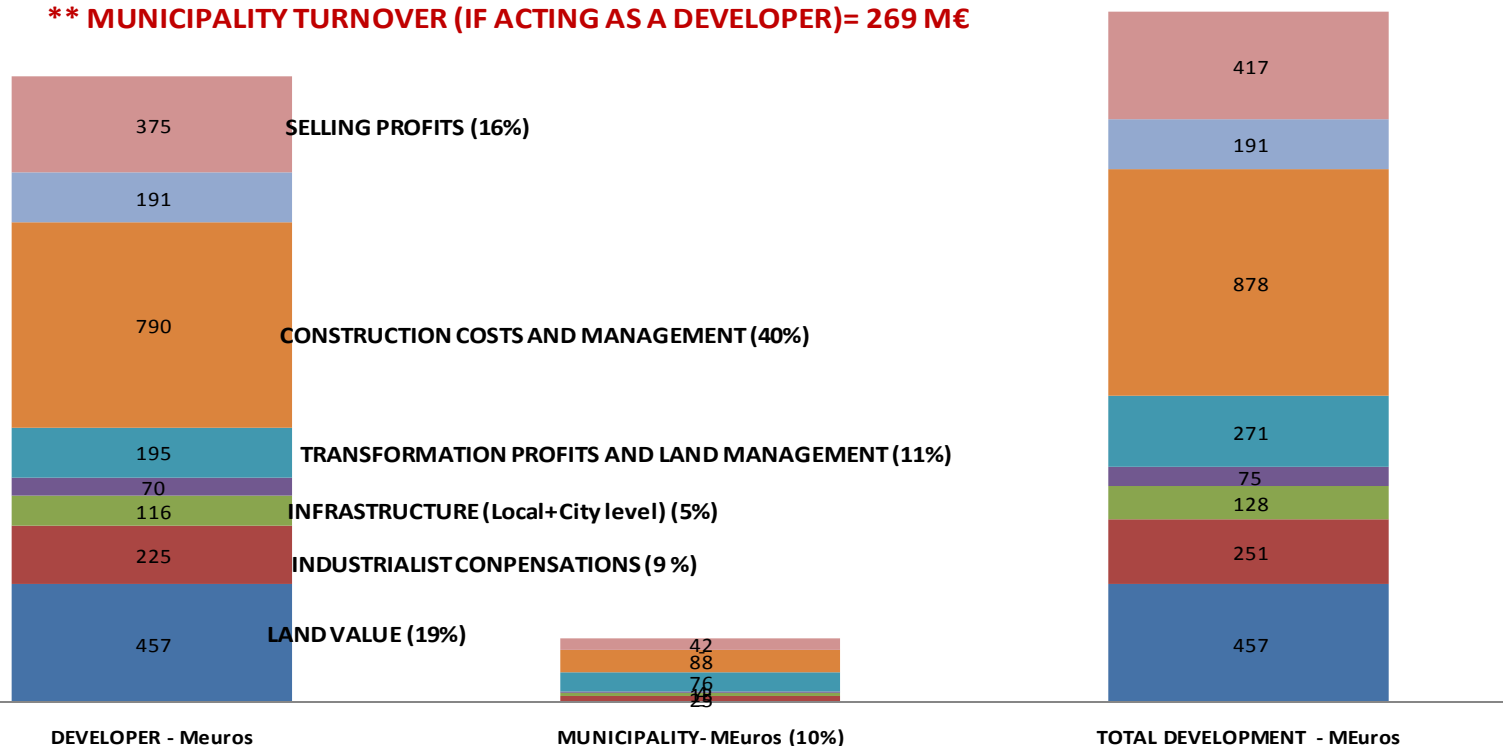
“RESIDUAL LAND VALUE” (19%) = (“LAND IS WORTH FOR ITS DEVELOPABLE VALUE LESS EXPENSES ”- D.RICARDO 1790)

COMPONENTS OF THE DEVELOPMENT TURNOVER (in MEuros 2005)

- LAND BEFORE TRANSFORMATION
- LAND TRANSFORMATION MANAGEMENT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT
- INDUSTRIALIST COMPENSATIONS
- TRANSFORMATION PROFITS
- SELLING PROFITS
- INFRASTRUCTURE (LOCAL+CITY LEVEL)
- CONSTRUCTION

**** DEVELOPER TURNOVER = 2.420 M€**

**** MUNICIPALITY TURNOVER (IF ACTING AS A DEVELOPER)= 269 M€**



SOME ECONOMIC CRITERIA & PRINCIPLES:

“LAND IS WORTH FOR ITS 90% DEVELOPABLE VALUE LESS EXPENSES”

“HOUSING IS NOT EXPENSIVE BECAUSE THE LAND , BUT THE REVERSE” – NOT DIFFERENT FROM THE FOOTBALL PLAYERS PRICE.- **THE HOUSING PRICE WILL BE ALWAYS THE MARKET MAXIMUM ONE IN EACH PARTICULAR LOCATION.**

“DENSITY – POTENTIAL FLOORSPACE IS ALWAYS A COUNCIL PRESENT” (From 2 m² f/m² land as manufacturing use (only 90% used to 2,35 m²f/m²land in each block) (3m²f/m²l in BCN 22@)

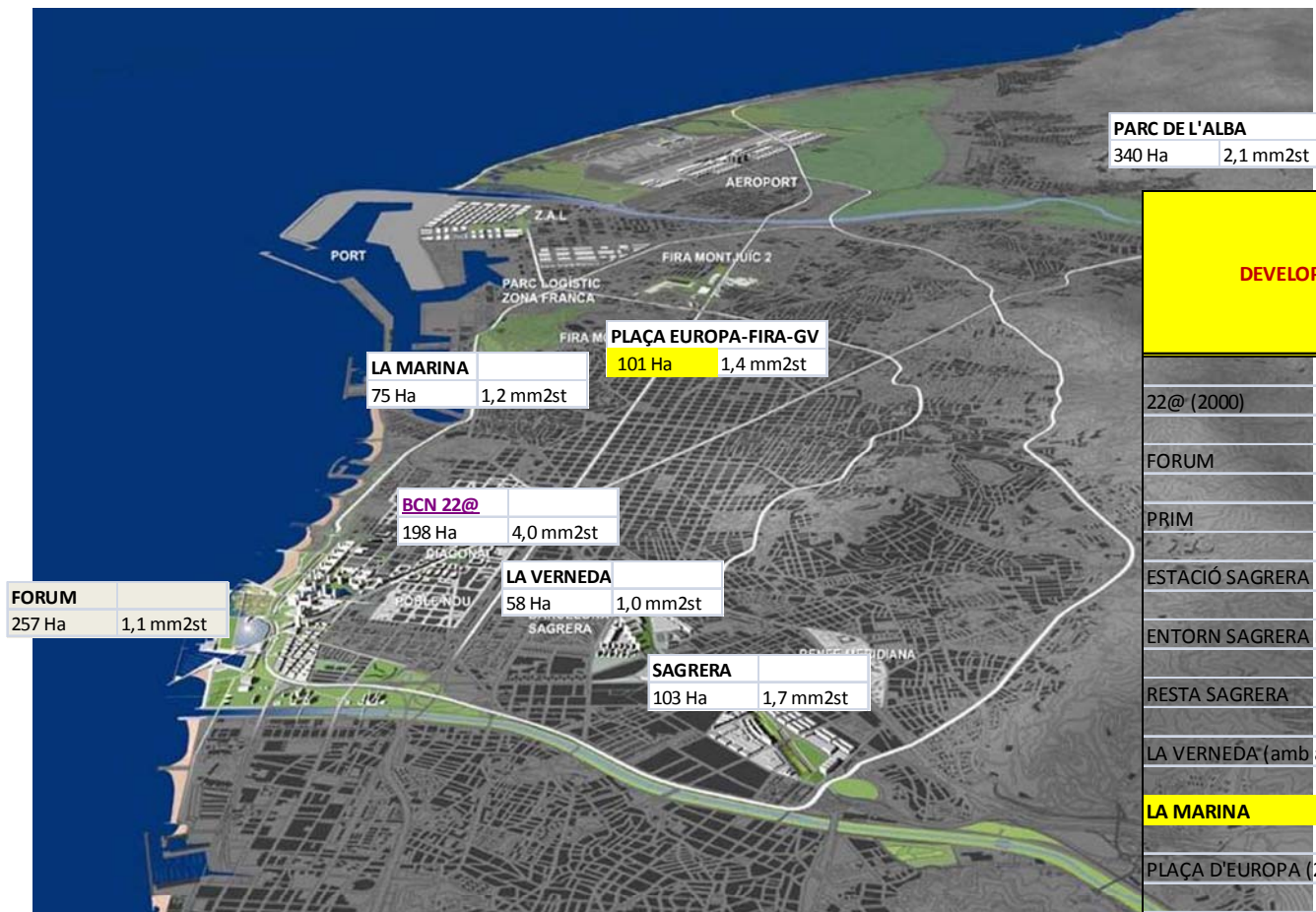
“COUNCIL PLANNING DETERMINES LAND VALUES “BY DECIDING :

- **USES = 74% Residential – 26 % Activity**
- **DENSITY = from +- 0,60 actually used to 1,65 m² f /m² total land**
- **PUBLIC SPACE PROPORTION = 63% (s./ 75 Ha)**
- **INCLUSIONARY HOUSING PROPORTION OVER THE LEGAL MINIMUM OF 40% (47,5 % in floorsapce /52% in number (11.865 flats- 1.000 flats in public renting)**
- **ON SITE INFRASTRUCTURE + CITY INFRASTRUCTURE + FACITIES TO BE PAID BY THE DEVELOPERS = full renewall of the Paseo de la Zona Franca (800 m.) – Electrical power station - Swerage diposit and genral renewal – 350 €/ m² floorspace (20%) + compensations (80%)**

“FAILED NEGOTIATIONS” FOR A “PLANNING AGREEMENT” IN THE RAILWAY PLOT OWNED BY CONSORCI ZONA FRANCA (90 M€)

BASIC ECONOMIC PARAMETERS:

- **EXPECTED REAL ESTATE VALUES IN THE FREE MARKET DOR HOUSING AND OFFICES**
- **PRICE OF THE EXISTING MANUFACTURING USES. MINIMUM OWNERSHIP ECONOMIC CONTENT = 950 € /m² LAND OF FACTORY- OPERATION NOT FEASIBLE PAYING THE FULL FLOORSPACE POTENTIAL.**



GRANS OPERACIONS URBANÍSTIQUES DE BARCELONA

POTENTIAL JOBS BALANCE IN THE CENTRAL CITY NEW DEVELOPMENTS:

+ 218.000 JOBS

DEFICIT OF HOUSING + AFFORDABLE HOUSING

DEVELOPMENT	FLATS Nº	RESI- DENTS Nº	ACTIVE POPU- LATION Nº	JOBS Nº	(POTENTIAL JOBS) - (ACTIVE POPU- LATION) Nº
22@ (2000)	4.000	8.800	4.180	130.000	125.820
FORUM	6.273	14.766	7.014	14.211	7.197
PRIM	3.309	7.720	3.667	884	-2.783
ESTACIÓ SAGRERA				8.277	8.277
ENTORN SAGRERA PAU 2	1.635	3.596	1.708	2.351	643
RESTA SAGRERA	7.776	17.107	8.126	14.415	6.289
LA VERNEDA (amb àmbits externs)	8.781	19.088	9.067	9.090	23
LA MARINA	10.865	23.903	11.354	10.514	-840
PLAÇA D'EUROPA (2001)	1.684	3.705	1.760	9.923	8.163
BIOPOL L'H				12.500	12.500
CIUTAT DE LA JUSTÍCIA				3.000	3.000
FIRA DE BARCELONA (2000)					0
ALTRES GRAN VIA				14.671	14.671
CD CERDANYOLA-PARC DE L'ALBA	3.960	9.504	4.514	39.488	34.973
TOTAL	48.282	108.189	51.390	269.324	217.934
(22@/TOTAL)	8%	8%	8%	48%	58%
TOTAL SENSE CDC	44.322	98.685	46.875	229.836	182.961
(22@/TOTAL SIN CDC)	9%	9%	9%	57%	69%
T. ALTRES (SENSE CDC NI 22@)	40.322	89.885	42.695	99.836	57.141
(22@ / ALTRES SENSE CDC NI 22@)	10%	10%	10%	130%	220%

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

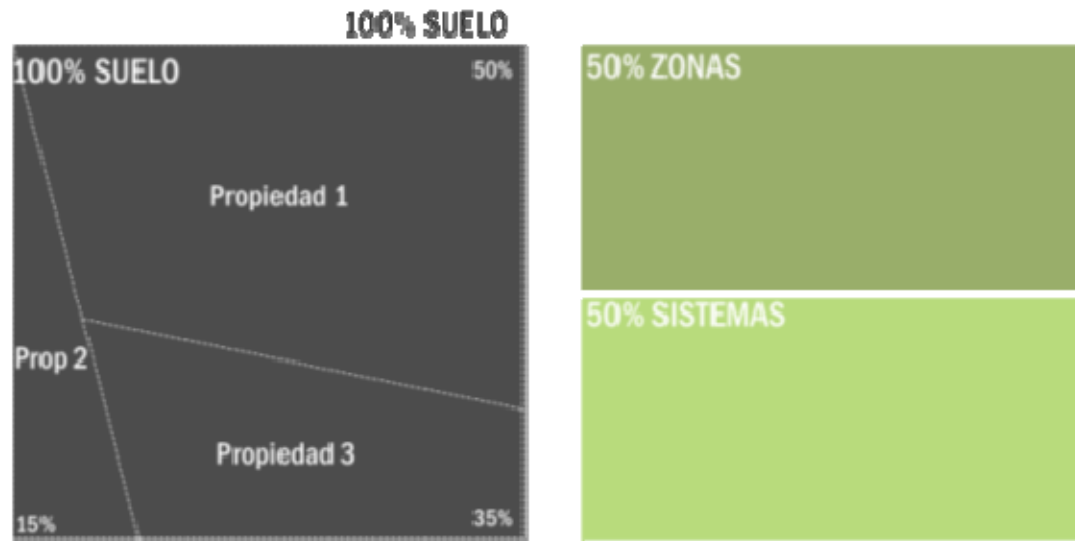
Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



www.murclusa.cat
diana garcia cejudo. diseño grafico

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



www.murclusa.cat
diana garcia cepedo . diseño grafico

1. SITUACIÓN DE PARTIDA:

- Propiedad del suelo: varias propiedades
- Planeamiento urbanístico: $\approx$ 50% “Zonas” (usos lucrativos) + $\approx$ 50% “Sistemas” (usos públicos)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)

3 socios

en la construcción de la nueva ciudad



propiedad del suelo

empresa inmobiliaria
inversora de capital

ciudad-ayuntamiento
infraestructuras de protección



www.murciusa.cat
elena garcia cagudo, diseño gráfico

2. “CARGAS” DE “SISTEMAS”:

Cesión del suelo Ayuntamiento

Costes de urbanización completos = Urbanización Local + Infraestructura de Conexión

3. CARGAS DE “ZONAS”

- “Zonas” = 10% cesión al Ayuntamiento

- “Zonas” ≥ 30% Vivienda protegida

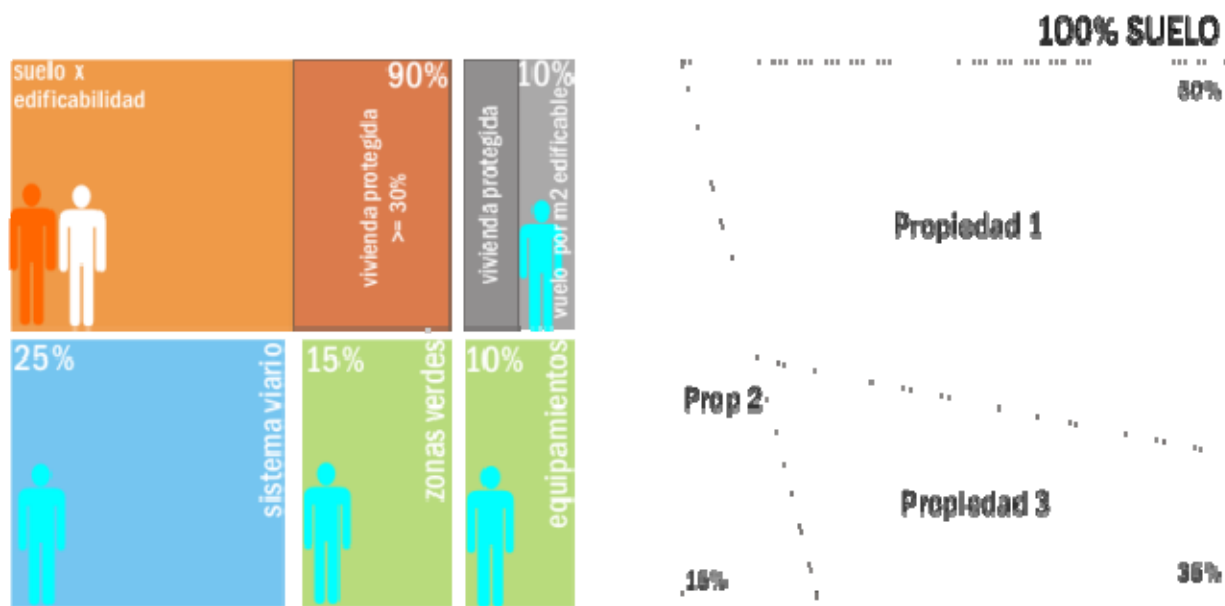
(Tanto en el 10% del Ayto. como en el 90% privado // “Usos no residenciales”= sin carga de vivienda protegida)

4. “BENEFICIOS PRIVADOS” / “Aprovechamiento urbanístico” (valor de mercado)

(90% Suelo x Edificabilidad)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



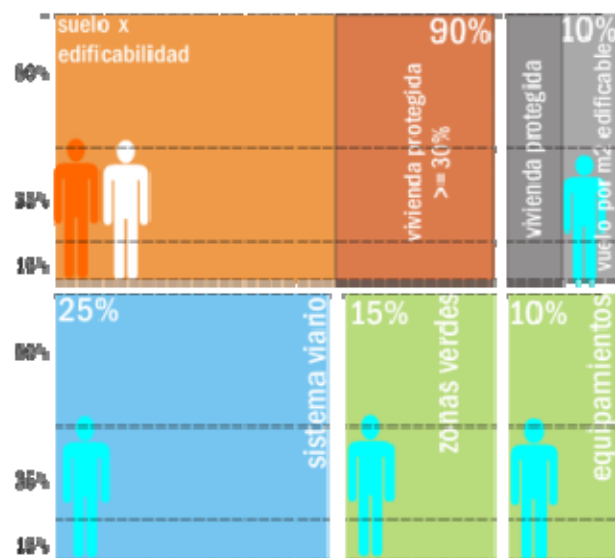
www.murclusa.cat
diana garcia cejudo . diseño grafico

5. "EQUIDISTRIBUCIÓN"=

- Las "cargas totales de urbanización" (incluida la parte del 10% cedido al Ayuntamiento se "aportan" en proporción a la propiedad del suelo inicial= 50%-35%-15%
- Los "beneficios privados" (90% de los solares edificables) se "reciben" en proporción a la propiedad del suelo inicial

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



3 socios
en la construcción de la nueva ciudad



www.murclusa.cat
elena garcia esjudo . diseño grafico

6. SITUACIÓN FINAL

- “Sistemas” urbanizados = Ayuntamiento (Informe de Sostenibilidad Económica de que podrá “mantenerlos”)
- 10% del “aprovechamiento” = Ayuntamiento ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre)
- 90% “Zonas” ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre) = 50%-35%-10% de las propiedades iniciales

PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO, MENOS LAS CARGAS” = el precio del “solar urbanizado” (de industrial tradicional actual a Residencial/Actividad) permite “internalizar” las cargas de urbanización e indemnizaciones de compensación a los usos actuales

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” = el precio de la vivienda es/ será el “máximo” que tiene el mercado

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” = “nueva ciudad” con las nuevas infraestructuras y “ciudad renovada” con los valores de centralidad de la ciudad construida en las áreas obsoletas (“la ciudad consolidada es “valor económico”)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” = de 2 m² t/m² s manzana industrial (22 a) (0,9 ocupado) a 2,35 m²t/m²s

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (determina el valor residual del suelo):

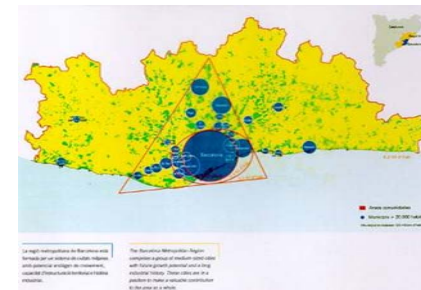
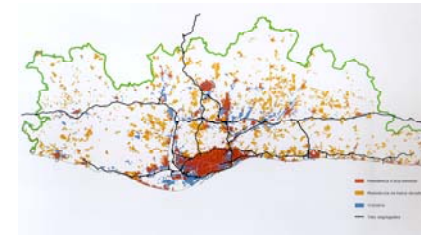
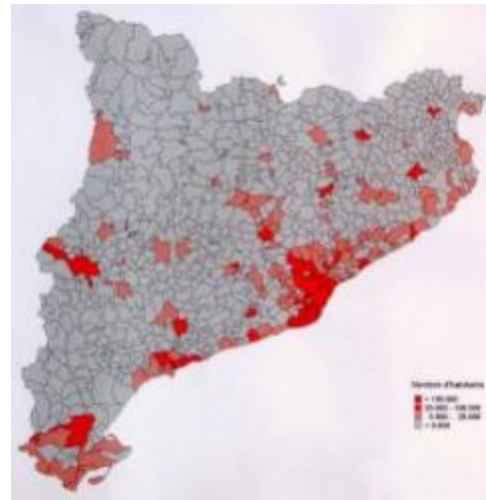
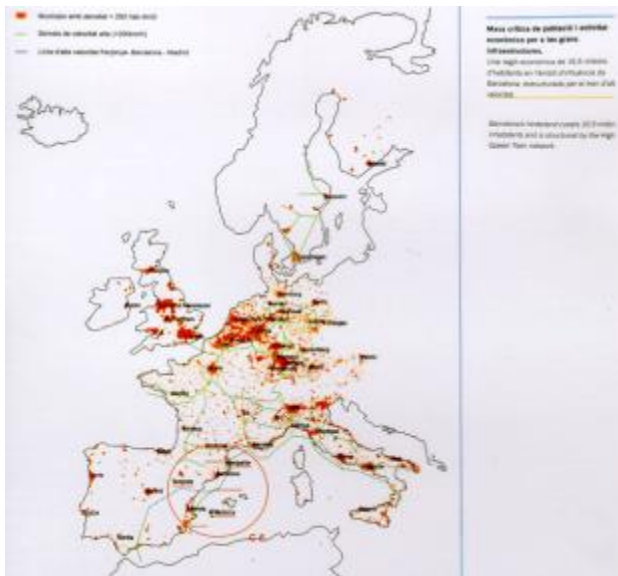
- USOS = 74% Residencial – 26 % Actividad
- EDIFICABILIDADES = 1,65 m² t /m² suelo bruto - 2,35 m² t /m² s “parcelas actuales”- 4,0 m²/m² “parcelas nuevas”
- PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS = 63% (s./ 75 Ha)
- PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO= 47,5 %en techo /52% en nº de viviendas (11.865 viv.- 1.000 viviendas dotacionales en alquiler)
- IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad) = reurbanización del Paseo de la Zona Franca (800 m.) – Subestación Eléctrica- Depósito- Alcantarillado general – 350 €/ m² edificable de urbanización (20%) + indemnizaciones (80%)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” = Compensación económica en la parcela CZF y ferroviaria (90 M€ -pudo ser y no fue)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS” = con el 2,35 m²t/m²s “suelo delimitado” (sin llegar al 2,7+0,3 del 22@)

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO = 3.500 €/m²c (vivienda libre) – 1.200 €/m²c (vivienda protegida) – 2.500 €/m² c (actividad económica terciaria-oficinas)
- VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO = 950 €/m² parcela (edificabilidad real de 0,9 m²t/m²s) (no se puede pagar por edificabilidad potencial)



**METROPOLITAN
REGION
3.300 km²**

DISPERSED

(1.400 inhabitants / Km²
- 15% residents in 55% residential
land-)

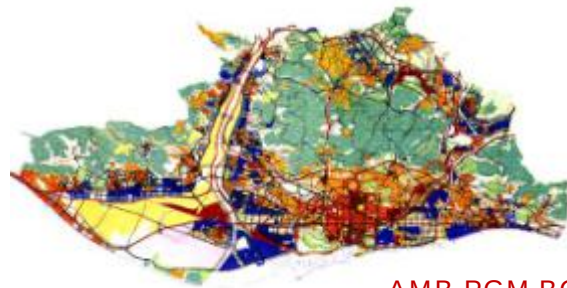
AND COMPACT

(Ring Road Area: 4.500 inhab./km²
- "Central Triangle": 3.500
inhab./km²)

(Greater London:
1.500 Km² – 7,3 m.inhab.
4.900 inhab./Km²
>> "Barcelona Ring Road Area"

UE= 340- 420 mhab/. España 45 mhab. /CAT: 32.000 KM2-7,2 mhab.-1.000 municipios

R.M.BCN: 3.350 KM2 – 4,8 mhab.



AMB-PGM BCN: 750 KM2 -3,1 mhab.



BCN: 100KM2 – 1,6mhab.



LA MARINA ZF (PRAT VERMELL)=
70 Ha – 11.865 viviendas – 28.500 residentes-
9.700 empleos

PRINCIPALES ORGANISMOS RELACIONADOS CON LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Entre los principales organismos internacionales relacionados con la valoración cabe citar:

- The Appraisal Foundation, organismo encargado en los USA de establecer los estándares en el ejercicio de la profesión de valorador (<http://www.appraisalfoundation.org/>)



- The Appraisal Institute (USA), cuya principal publicación es The Appraisal Journal, y que ofrece, entre otras, la designación MAI (<http://www.appraisalinstitute.org/>).



- The Royal Institution of Chartered Surveyors en el Reino Unido (<http://www.rics.org/>)



- The European Society of Chartered Surveyors (<http://www.esccs.org/index.html>)



- TEGoVA (<http://www.tegova.org/about.html>)



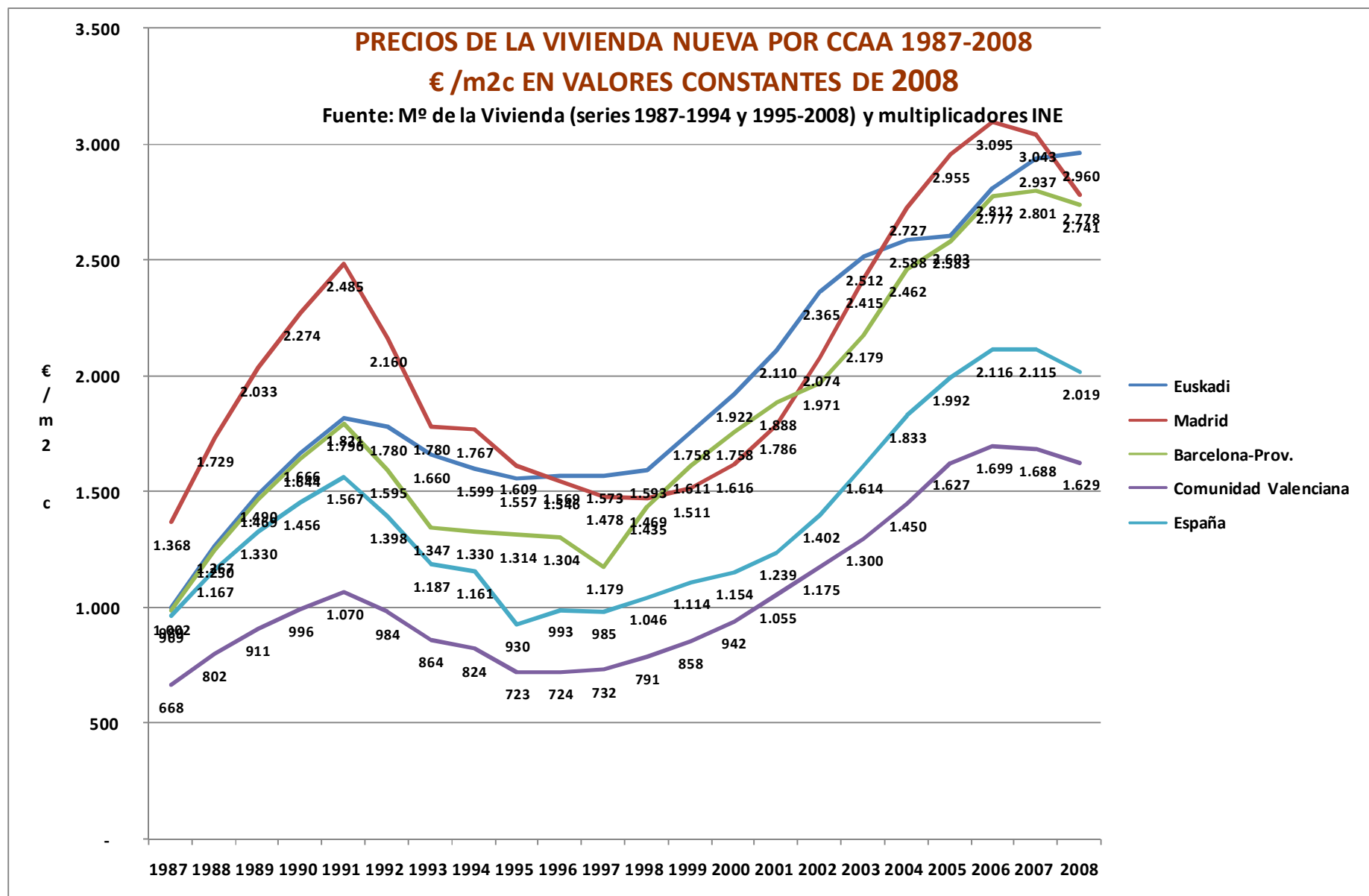
La **ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo** sobre normas de valoración hipotecaria (corregida con ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre en los aspectos más formales que de contenido pero manteniendo los valores de las tasas y márgenes de beneficio) establece en su artículo 3º los principios siguientes:

- De anticipación:** el valor de un inmueble en explotación económica es función de las expectativas de renta futura
- De finalidad:** la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir
- De mayor y mejor uso:** el valor de un inmueble susceptible de ser destinado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable (rentable)...(o el mayor aprovechamiento urbanístico)
- De probabilidad:** ante varios escenarios posibilidades de elección razonables se elegirán los que se estimen más probables
- De proporcionalidad:** la amplitud de los informes de tasación depende de la importancia, uso y singularidad en el mercado
- De prudencia:** entre varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé un menor valor de tasación
- De sustitución:** el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos
- De temporalidad:** el valor de un inmueble es variable en el tiempo
- De transparencia:** el informe de tasación ha de contener información necesaria y suficiente y detallar hipótesis y documentación utilizadas
- De valor residual:** el valor atribuible a cada factor de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total y los valores atribuibles al resto de los factores

En el presente caso de valoración de un nuevo potencial edificatorio de usos comerciales y de ocio frente a una situación de crisis y reconversión de los usos actuales son de especial aplicación los criterios de “**mayor y mejor uso**” completado por el de “**prudencia**” en la actual coyuntura inmobiliaria de contracción de la demanda.

Principles of
Prudence or wisdom/
Best future use

NEW HOUSING PRICES 1987- 2008 - €/M2 SQ M FLOOR SPACE – IN PRICES 2008



TWO STEP LAND PRICE EVALUATION FROM REAL ESTATE ESTIMATED PRICES: URBANISED LAND PRICE – LAND BEFORE URBANISATION- IN € /SQ M floor space

HABITATGE LLIURE (amb aparcaments)

	TOTAL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ingressos vendes	828	-	-	-	-	83	166	207	166	166	41
Cost Construcció	186	-	-	-	37	37	37	37	37	-	-
Despeses de Notaria i Registre	12	-	-	4	4	4	-	-	-	-	-
Certificats, estudis previs, projecte i pla de Seguretat i salut	16	-	-	8	8	-	-	-	-	-	-
Llicències i Impostos	6	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-
Projecte telecomunicacions, assistència Tècnica i assegurança	5	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
Direcció Obra i control de qualitat	8	-	-	-	2	2	2	2	2	-	-
Declaració obra nova i divisió horitzontal	1	-	-	-	-	0,4	-	0,4	-	-	-
Despeses comercialització	41	-	-	5	5	5	5	5	5	5	5
Despeses oficina promotor	9	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
Total despeses	97	-	-	20	25	15	8	8	8	6	6
Valor de repercussió total	385	-	-	128	128	128	-	-	-	-	-
				Valor de Repercussió		2.644	€/m2 sostre				
Fluix de Caixa Construcció (valors 2009)	160	-	-	-149	-190	-98	120	161	120	159	35
				TIR Construcció (real)		8,6%					
Fluix de Caixa Construcció (valors corrents)	-	-	-	-160	-210	-111	140	192	147	199	45
				TIR Constr. (monetària)		11,32%					

	TOTAL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ingressos vendes	1.098	-	-	-	-	224	306	206	163	159	40
Cost Construcció	306	-	-	-	97	97	38	38	38	-	-
Total Despeses Gestió fase Construcció	126,0	-	-	35	32	20	10	8	8	7	7
Cost Urbanització + enderrocs	32	-	-	11	11	11	-	-	-	-	-
Indemnitzacions	67,1	-	67	-	-	-	-	-	-	-	-
gestió sòl	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gestió urbanització	3	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-
comissions vendes	9	-	-	3	3	3	-	-	-	-	-
Cost adquisició Sòl	252	252	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Sòl brut		1.356	€/m2 Sòl				
						51	€/pam				
TOTAL DESPESES (Operació completa)	815	273	67	49	142	131	48	46	46	7	7
TOTAL INGRESSOS (Operació completa)	1.098	-	-	-	-	224	306	206	163	159	40
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors 2004)	283	-273	-67	-49	-142	93	258	160	117	153	34
				TIR (real)		9,0%					
FLUIX DE CAIXA (Operació completa) (valors corrents)	-	-279	-70	-53	-157	106	299	190	142	191	43
				TIR (monetària)		11,71%					

DEVELOPMENT SCHEDULE AND YIELDS / BY LAND USES

Habitatge Lliure

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Ingressos Vendes Producte Final					10%	20%	25%	20%	20%	5%
Adquisició sòl	100%									
Indemnitzacions		100%								
Urbanizació			33%	33%	33%					
Solar (Valors de Reperussió)			33%	33%	33%					
Construcció				20%	20%	20%	20%	20%		

Habitatge protegit

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Ingressos Vendes Producte Final					50%	50%				
Adquisició sòl	100%									
Indemnitzacions		100%								
Urbanizació			33%	33%	33%					
Solar (Valors de Reperussió)			33%	33%	33%					
Construcció				50%	50%					

Activitat i aparcaments

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Ingressos Vendes Producte Final					24%	31%	19%	13%	10%	3%
Adquisició sòl	100%									
Indemnitzacions		100%								
Urbanizació			33%	33%	33%					
Solar (Valors de Reperussió)			33%	33%	33%					
Construcció				28%	28%	14%	14%	14%		

REDIBILITAT

Orden ECO/805/2003, 27 marzo (art. 32.2)

Orden EHA /3011/2007, 4 octubre

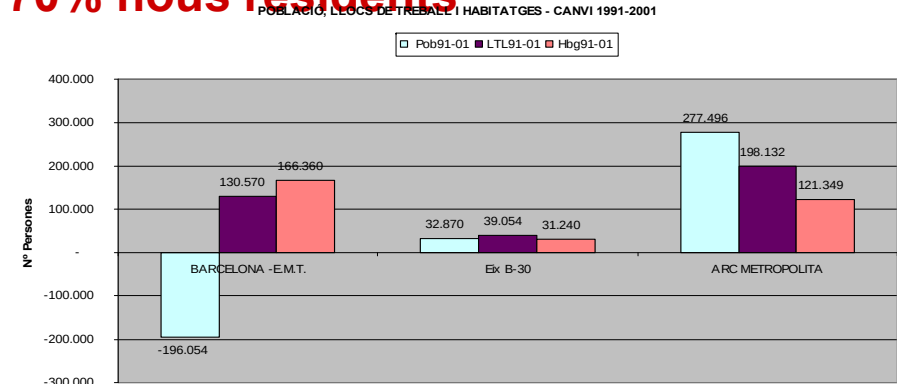
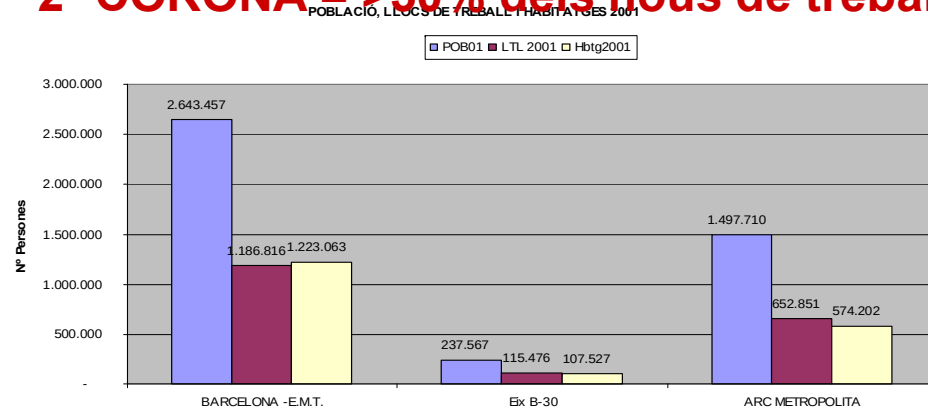
	Tipus sense risc*	Prima de risc	Rend. Nominal	Rend. Real
1ª Residència	3,3%	8%	11,32%	8,6%
2ª Residència	3,3%	12%	15,32%	12,5%
Oficines	3,3%	10%	13,32%	10,6%
Comercial	3,3%	12%	15,32%	12,5%
Industrial	3,3%	14%	17,32%	14,5%
Aparcament	3,3%	9%	12,32%	9,6%
Hotels	3,3%	11%	14,32%	11,5%
Res. Estudiantes y 3ª Edad	3,3%	12%	15,32%	12,5%
Altres	3,3%	12%	15,32%	12,5%
MITJA PONDERADA			11,71500%	9,0%

(*) El tipus sense risc s'equipara al tipus marginal del Deute Públic a cinc anys. (Nov.2008-Abril 2009)

DINÀMIQUES METROPOLITANES 1991- 2001.

DESCENTRALITZACIÓ DE L'OCUPACIÓ I DE LA RESIDÈNCIA

2ª CORONA = >50% dels nous de treball / > 70% nous residents



DINÀMIQUES METROPOLITANES DE POBLACIÓ RESIDENT, LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS I HABITATGE. 1991- 2001

SISTEMES I CORONES	Població Resident						Mercat de treball				Habitatges			
	POB91	POB01	1991-01	% 1991-01	Km2	Hab/Km2	LTL 2001	LTL 1991	1991-01	% 1991-01	2001	1991	1991-01	% 1991-01
Barcelona	1.681.132	1.505.325	-175.807	-10%	98	15.439	818.162	761.165	56.997	7%	751.398	669.459	81.939	12%
Resta EMT	1.158.379	1.138.132	-20.247	-2%	233	4.885	368.654	295.081	73.573	25%	471.665	387.244	84.421	22%
E.M.T.	2.839.511	2.643.457	-196.054	-7%	331	7.998	1.186.816	1.056.246	130.570	12%	1.223.063	1.056.703	166.360	16%
Cerdanyola-Rpt.-MIR.	110.510	112.743	2.233	2%	58	1.940	47.063	36.708	10.355	28%	47.715	37.831	9.884	26%
Rubi - Sant Cugat	94.187	124.824	30.637	33%	111	1.123	68.412	39.714	28.698	72%	59.812	38.456	21.356	56%
Eix B-30	204.697	237.567	32.870	16%	169	1.403	115.476	76.422	39.054	51%	107.527	76.287	31.240	41%
Sabadell	247.191	264.158	16.967	7%	133	1.988	111.917	87.819	24.098	27%	111.331	87.329	24.002	27%
Granollers	82.336	87.328	4.992	6%	87	1.000	48.531	35.028	13.503	39%	36.039	27.665	8.374	30%
Martorell	53.414	73.535	20.121	38%	115	639	51.342	21.433	29.909	140%	33.871	23.232	10.639	46%
Mataró	117.600	131.293	13.693	12%	109	1.200	55.422	43.476	11.946	27%	53.430	41.877	11.553	28%
Terrassa	162.714	184.876	22.162	14%	138	1.340	77.574	54.718	22.856	42%	84.165	62.168	21.997	35%
Vilafranca del Penedès	35.455	40.062	4.607	13%	80	504	21.460	14.632	6.828	47%	18.641	12.960	5.681	44%
Vilanova i la Geltrú	76.578	105.704	29.126	38%	145	727	37.565	24.715	12.850	52%	66.164	48.540	17.624	36%
ARC METROPOLITÀ	775.288	886.956	111.668	14%	808	1.098	403.812	281.821	121.991	43%	403.641	303.771	99.870	33%
Mollet del Vallès	69.024	79.702	10.678	15%	41	1.953	34.724	25.736	8.988	35%	33.611	23.142	10.469	45%
Baix Maresme	48.138	60.561	12.423	26%	21	2.830	17.152	11.687	5.465	47%	27.691	23.466	4.225	18%
Alt Maresme	70.126	89.822	19.696	28%	175	515	33.791	23.237	10.554	45%	55.223	63.181	-7.958	-13%
Eix de Caldes	39.074	48.210	9.136	23%	77	625	39.682	24.069	15.613	65%	21.731	15.566	6.165	40%
Eix de l'Ametlla	19.787	30.362	10.575	53%	42	730	20.274	14.743	5.531	38%	14.255	9.790	4.465	46%
Sant Sadurni - Gelida	13.170	14.262	1.092	8%	45	314	7.100	5.076	2.024	40%	6.423	5.252	1.171	22%
Zona Montseny	12.692	14.252	1.560	12%	87	163	7.010	5.327	1.683	32%	6.953	5.121	1.832	36%
RESTA ARC METROPOLITÀ	272.011	337.171	65.160	24%	488	691	159.732	109.875	49.857	45%	165.887	145.518	20.369	14%
Municipis fora mostra	172.915	273.583	100.668	58%	1.519	180	89.308	63.023	26.285	42%	4.674	3.564	1.110	31%
Total RMB	4.264.422	4.378.734	114.312	3%	3.145	1.321	1.955.143	1.587.387	367.756	23%	1.904.792	1.585.843	318.949	20%

FONT: CENSOS 1991 i 2001 i elaboració pròpia



- The Marina sector of Zona Franca is currently a highly industrial area with a confluence of industrial buildings, Warehouses, abandoned plots of land and a small nucleus of dwellings. It is an area classified as industrial land which will become new mixed-use spaces for residential and economic activity.

- Located between Montjuïc mountain and the industrial area of Zona Franca, the new neighbourhood is delimited by the streets Foc, Motors, Metal·lúrgia (with a small appendage extending to Carrer d'Amadeu Torner) and Passeig de la Zona Franca.

- 75 hectares
- 12 hectares for green area
- 11,865 new dwellings (5,161 publicly or privately subsidised dwellings; 1,000 apartments)
- 30,000 inhabitants
- Surface area for economic activities: 315,420 m²
- Number of anticipated work spaces: 10,000
- Time frame for completion: 10-15 years

- Mixed use: dwellings (74%) and economic activities (26%).
- Urban model: 30% roads; 35% residential and economic activities; 31% public spaces and green areas.
- Services: schools, health centres and markets.
- Creation of a network of streets to complement existing avenues.
- Substitution of the old factories and plots with office buildings and dwellings.

- Arrival of the **new line 9 of the metro (2007) and extension of line 2**
- City Metropolitana - District 38
- Porta d'Europa (European Gateway)
- Ciutat de la Justícia (City of Justice)
- Montjuïc Tunnel

JOBS = 10.165

“POTENCIAL BALANCE JOBS- ACTIVE POPULATION”

SÒL				
	750.339	m2	75,0	ha
SISTEMES				
	sòl		%	
vialitat	231.262	m2 sòl	31%	
equipaments	109.532	m2 sòl	15%	
espais lliures	133.425	m2 sòl	18%	
total sistemes	474.219	m2 sòl	63,2%	
ZONES				
	276.120	m2 sòl	36,8%	
total	750.339	m2 sòl	100%	
USOS ACTUALS				
	sòl	edificabilitat bruta	m2 st	edificabilitat neta
		m2 s/ m2/st	m2 st	m2 s/ m2/st
qualificació PGM "22a"	421.771	2,40	1.012.250	
qualificació PGM "3"	91.708	1,60	146.733	
	513.479	2,26	1.158.983	4,2
	m2 sòl		m2 sostre	
sòl de parcel·les	535.392			
vials actuals:	173.847	709.239		
			m2 sostre	
sostre actual sobre rasant:	447.394	sostre compatible:	89.335	activitat
sostre actual sota rasant:	52.428		4.733	habitatge
			27.773	equipament
			121.841	total sobre rasant

ZONES - USOS							
		sòl m2 s	sostre m2 st	edificabilitat	estàndards (m2 / habtge. - lloc de treball)		
activitat	25%	69.030	289.746	4,2	30 40	9.658 7.244	llocs de treball llocs de treball
habitatge	75%	207.090	869.237	4,2	80	10.865	habitatges
						23.904	residents
		276.120	1.158.983	4,2		2,2 23.904	residents/habitatge residents/habitatge
						2,5	residents/habitatge

SISTEMES / SOSTRE					
equipaments - edificabilitat (hipòtesis)		38.336	0,35	70	548 llocs de treball
aparcaments /habitatge					
1,5 places per habitatge					
22 m2 per plaça	358.560	sota rasant	2.200	163	llocs de treball
aparcaments /activitat					
1 plaça per m2			80		
22 m2 per plaça	79.680	sota rasant	2.200	36	llocs de treball
total sostre	1.635.560				
	m2 st				

HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE LLIURE					
règim especial	10,0%	86.924	80	1.087	habitatges
règim general	15,0%	130.386	80	1.630	habitatges
règim concertat	15,0%	130.386	80	1.630	
lliures	60,0%	521.542	80	6.519	habitatges
TOTAL	100%	869.237		10.865	habitatges

POTENCIALS TOTALS			
HABITATGES	10.865		
RESIDENTS	23.904		
LLOCS DE TREBALL	10.405	7.991	9.198
	Hipòtesi màxima	Hipòtesi mitjana	Hipòtesi mitjana

URBAN PROJECTS/ PROYECTOS URBANOS

economic main aspects- scarce resources

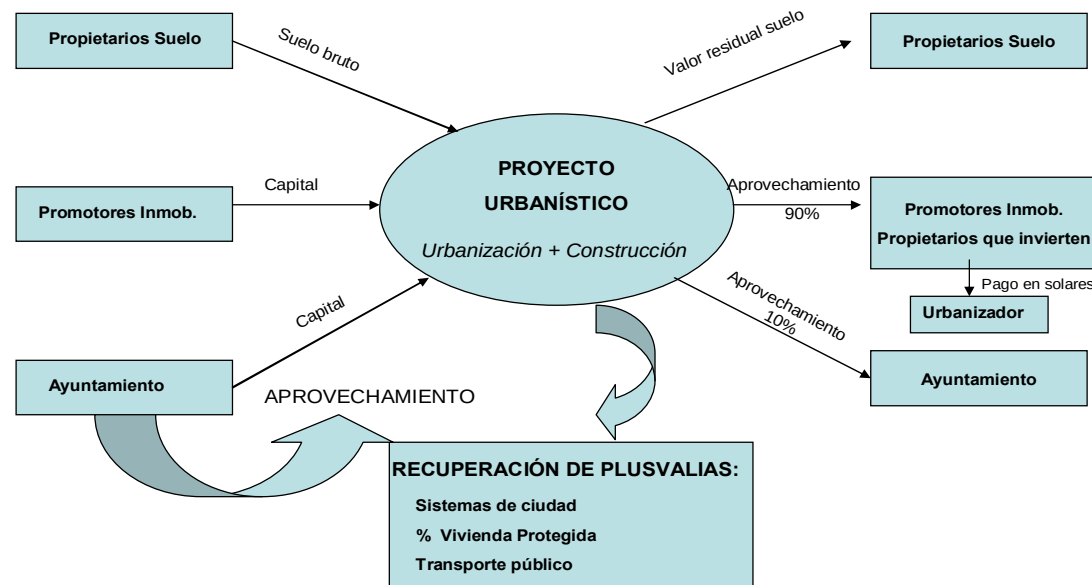
TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

- **QUÉ ???? WHAT ?**
- **POR QUÈ ???? WHY?**
- **CUÀNTO ???? WORTH? HOW MUCH?**
- **QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?**
- **CUÁNDO ???? WHEN?**

3 PARTNERS: “CITY-CITIZENS” / DEVELOPERS / LAND OWNERSHIP

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

“ESTRATEGIA-JUEGO” DE SUMA CERO - SI UN SOCIO GANA MÁS, LOS OTROS GANAN MENOS

“EMPRESA INVERSORA”= RENTABILIDAD DE MERCADO (8-12% T.I.R.)

“PROPIEDAD” = VALOR CATASTRAL ACTUAL (IMPUESTOS PAGADOS)

“CIUDAD”= ECONÓMICAMENTE COMPETITIVA, FUNCIONALMENTE EQUILIBRADA, COHESIONADA SOCIALMENTE LA MEJOR CALIDAD POSIBLE, COMPENSANDO DÉFICITS DE S.G. Y TRANSPORTE PÚBLICO CON VIVIENDA DE PRECIO “ACCESIBLE”

PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO” (DEDUCIDAS LAS “CARGAS DE URBANIZACIÓN” Y LOS BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN)

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” (DAVID RICARDO, 1790)

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” (INFRAESTRUCTURA + DESARROLLO URBANO)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” (=“CESIÓN” DEL 90% A LA PROPIEDAD / PROMOCIÓN)

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (“determina” el valor residual del suelo):

- USOS
- EDIFICABILIDADES
- PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS
- PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO
- IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” =
= “LA MITAD DE LO QUE TE REGALO ES MÍO” (PAÍS VASCO)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS”

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
- VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO



PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO, MENOS LOS COSTES EMPRESARIALES = el precio del “solar urbanizado” (de industrial tradicional actual a Residencial/Actividad) permite “internalizar” las cargas de urbanización e indemnizaciones de compensación a los usos actuales

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” = el precio de la vivienda es/ será el “máximo” que tiene el mercado

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” = “nueva ciudad” con las nuevas infraestructuras y “ciudad renovada” con los valores de centralidad de la ciudad construida en las áreas obsoletas (“la ciudad consolidada es “valor económico”)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” = de 2 m² t/m² s manzana industrial (22 a) (0,9 ocupado) a 2,35 m²t/m²s

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (determina el valor residual del suelo):

- USOS = 74% Residencial – 26 % Actividad
- EDIFICABILIDADES = 1,65 m² t /m² suelo bruto - 2,35 m² t /m² s “parcelas actuales”- 4,0 m²/m² “parcelas nuevas”
- PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS = 63% (s./ 75 Ha)
- PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO= 47,5 %en techo /52% en nº de viviendas (11.865 viv.- 1.000 viviendas dotacionales en alquiler)
- IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad) = reurbanización del Paseo de la Zona Franca (800 m.) – Subestación Eléctrica- Depósito- Alcantarillado general – 350 €/ m² edificable de urbanización (20%) + indemnizaciones (80%)

POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” = Compensación económica en la parcela CZF y ferroviaria (90 M€ -pudo ser y no fue)

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS” = con el 2,35 m²t/m²s “suelo delimitado” (sin llegar al 2,7+0,3 del 22@)

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO = 3.500 € /m²c (vivienda libre) – 1.200 € /m²c (vivienda protegida) – 2.500 €/m² c (actividad económica terciaria-oficinas)
- VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO = 950 € /m² parcela (edificabilidad real de 0,9 m²t/m²s) (no se puede pagar por edificabilidad potencial)

Barcelona. City Projects

Description

• The Marina sector of Zona Franca is currently a highly industrial area with a confluence of industrial buildings, Warehouses, abandoned plots of land and a small nucleus of dwellings. It is an area classified as industrial land which will become new mixed-use spaces for residential and economic activity.

• Located between Montjuïc mountain and the industrial area of Zona Franca, the new neighbourhood is delimited by the streets Foc, Motors, Metal·lúrgia (with a small appendage extending to Carrer d'Amadeu Torner) and Passeig de la Zona Franca.

Figures

- 75 hectares
- 12 hectares for green area
- 11,865 new dwellings (5,161 publicly or privately subsidised dwellings; 1,000 apartments)
- 30,000 inhabitants
- Surface area for economic activities: 315,420 m²
- Number of anticipated work spaces: 10,000
- Time frame for completion: 10-15 years

Characteristics

- Mixed use: dwellings (74%) and economic activities (26%).
- Urban model: 30% roads; 35% residential and economic activities; 31% public spaces and green areas.
- Services: schools, health centres and markets.
- Creation of a network of streets to complement existing avenues.
- Substitution of the old factories and plots with office buildings and dwellings.

Future changes in the area

- Arrival of the **new line 9 of the metro (2007) and extension of line 2**
- City Metropolitana - District 38
- Porta d'Europa (European Gateway)
- Ciutat de la Justícia (City of Justice)
- Montjuïc Tunnel

HABITATGES= 10.063

RESIDENTS = 23.149

ACTIUS = 10.996

LLOCS DE TREBALL = 10.165

“EQUILIBRI POTENCIAL” RESIDÈNCIA-TREBALL

SÒL	750.339	m2	75,0	ha					
SISTEMES									
vialitat	231.262	m2 sòl			31%				
equipaments	109.532	m2 sòl			15%				
espais lliures	133.425	m2 sòl			18%				
total sistemes	474.219	m2 sòl			63,2%				
ZONES									
total	750.339	m2 sòl			100%				
USOS ACTUALS									
qualificació PGM "22a"	421.771				edificabilitat bruta	m2 st	edificabilitat neta	m2 s/ m2/st	
qualificació PGM "3"	91.708				2,40	1.012.250			
	513.479				1,60	146.733			
		m2 sòl			2,26	1.158.983	4,2		
sòl de parcel·les	535.392								
vials actuals:	173.847		709.239						
sostre actual sobre rasant:	447.394				sostre compatible:	89.335	activitat		
sostre actual sota rasant:	52.428					4.733	habitatge		
						27.773	equipament		
						121.841	total sobre rasant		
ZONES - USOS									
		sòl		sostre	edificabilitat	estàndards (m2 / habitge. - lloc de treball)			
		m2 s		m2 st					
activitat	25%	69.030		289.746	4,2	30	9.658	llocs de treball	
						40	7.244	llocs de treball	
habitatge	75%	207.090		869.237	4,2	80	10.865	habitatges	
							23.904	residents	
		276.120		1.158.983	4,2		2,2	residents/habitatge	
							23.904	residents	
							2,5	residents/habitatge	
SISTEMES / SOSTRE									
equipaments - edificabilitat (hipòtesis)			38.336	0,35	70	548		llocs de treball	
aparcaments /habitatge	1,5 places per habitatge								
	22 m2 per plaça		358.560		sota rasant	2.200	163	llocs de treball	
aparcaments /activitat	1 plaça per m2					80			
	22 m2 per plaça		79.680		sota rasant	2.200	36	llocs de treball	
total sostre			1.635.560						
			m2 st						
HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE LLIURE									
règim especial	10,0%		86.924			80	1.087	habitatges	
règim general	15,0%		130.386			80	1.630	habitatges	
règim concertat	15,0%		130.386			80	1.630	habitatges	
lliures	60,0%		521.542			80	6.519	habitatges	
TOTAL	100%		869.237				10.865	habitatges	
POTENCIALS TOTALS									
HABITATGES		10.865							
RESIDENTS		23.904							
LLOCS DE TREBALL		10.405	7.991	9.198					
		Hipòtesi màxima	Hipòtesi mínima	Hipòtesi mitjana					

L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari.

Es tracta especialment de posar de relleu que l'aprofitament de les “zones”, al valor actual i previsible de mercat immobiliari, i la inversió pública i la procedent d'altres fonts, poden finançar adequadament els “sistemes” (infraestructures, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu) necessaris pel desenvolupament urbà i les càrregues d'habitatge protegit en relació a un valor residual del sòl que, com a mínim, sigui semblant a l'actual.

Que la “ciutat privada” pagui la “ciutat pública” (sistemes i habitatge amb protecció”, garantint la rendibilitat de mercat de les inversions i un valor acceptable del sòl abans de la re- urbanització.

MPGM DE LA MARINA DE LA ZONA FRANCA

Operació de renovació urbana en sòls industrials amb processos d'obsolescència, “econòmicament viable i competitiva”, “funcionalment eficient” per la barreja d'usos residencials i d'activitat econòmica i “socialment cohesionada” per l'oferta d'habitatge protegit i d'habitatge lliure a Barcelona

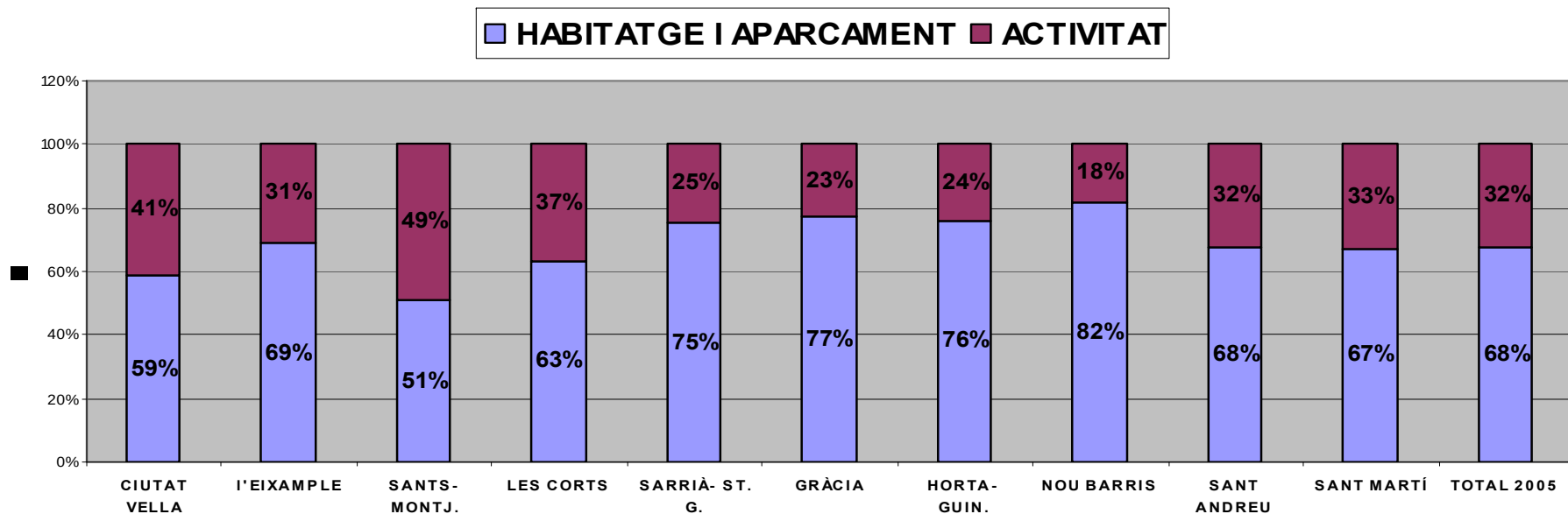
CADASTRE DE BARCELONA. MAIG 2005

BARCELONA: 68% de residència i aparcament / 32% d'activitat

L'EIXAMPLE: 69% de residència i aparcament / 31% d'activitat

SANTS- MONTJUÏC: 51% de residència i activitat / 49% d'activitat econòmica
(Sants- Montjuïc és el Districte amb més proporció d'activitat de BCN)

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



DÈFICIT DE VIVIENDA EN BARCELONA

HABITATGES INICIATS I ACABATS A BARCELONA I SANT ANDREU

Font: Barcelona Economia. Març de cada any

	INICIATS		ACABATS	
	BCN- Iniciats	ST.ANDREU- Iniciats	BCN-Acabats	ST.ANDREU- Acabats
2004	5.090	822	4.641	547
2005	5.841	834	3.591	468
2006	5.803	606	3.678	832
2007	4.704	922	3.396	215
Mitjana anual	5.360	796	3.827	516
% St.Andreu		15%		13%

HABITATGE PROTEGIT-2007

1.650	925
31%	24%
(BCN és el municipi de CAT amb més proporció d'habitatge protegit)	

Mitjana Anual Habitatges / 1000 hab/any	6.699	995	4.783	644
	4,3	6,2	3,1	4,0

NECESSITATS

	6,0	1.550.000	
1000hab/any	9.286	65.000	habitatges / 7años
	9,2	14.286	100.000 habitatges / 7años
Nec.Medias	7,6	11.786	82.500 habitatges / 7años

DÈFICIT

35.604	49.018	HABITATGES / 7 ANYS
--------	--------	---------------------

5. POTENCIAL DE PROMOCIÓ D'HABITATGE PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004-2010

	HABITATGES TOTALS 2004 - 2010 (1)		HABITATGES DE PROTECCIÓ I/O ASSEQUIBLES 2004-2010	
Rehabilitació d'habitatges i mobilització	8.000	32.000	---	12.000 (2)
Nous habitatges en àmbits urbans consolidats	13.000	15.000	---	---
Nous habitatges en àmbits nou planejament aprovar	15.000	17.000	5.000	6.000
Nous habitatges en àmbits planejament en tràmit i/o estudi	8.000	10.000	2.000	3.000
Nous habitatges en barris de transformació i planejament pendent	14.000	18.000	5.000	8.000
Programa d'habitatge dotacional (3)	7.000	8.000	7.000	8.000
HABITATGES TOTALS	65.000	100.000	19.000	37.000

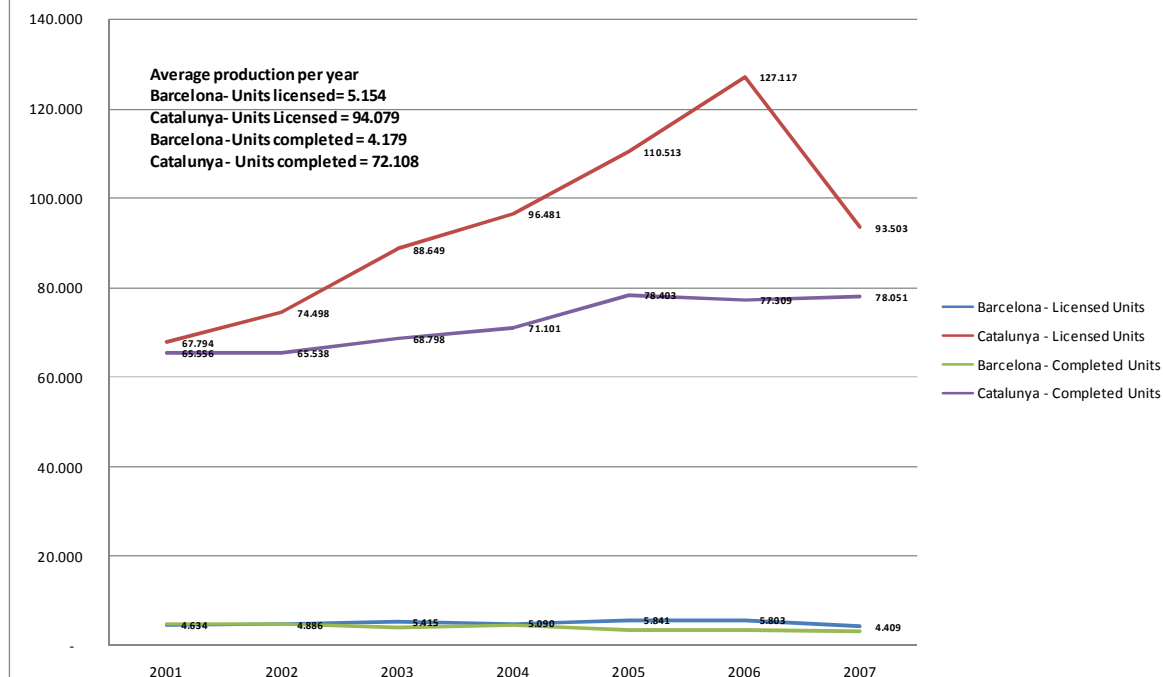
En el període 2004 - 2007 es preveu un potencial de promoció de 10.000 nous habitatges protegits i/o assequibles (públics o privats) i l'aportació de 438 milions d'euros dels pressupostos municipals d'inversió

(1) Habitatges (lliures o protegits i/o assequibles) acabats o en construcció iniciada, de promoció pública o privada, en règim de lloguer o de venda

(2) Nou parc d'habitatge assequible i mobilització habitatges buits, vinculat a les polítiques de rehabilitació dels nous Plans d'Habitatge de l'Estat i la Generalitat

(3) Inclou habitatges per a joves, apartaments amb serveis per la gent gran, residències d'estudiants i residències assistides

HOUSING UNITS PRODUCTION IN BARCELONA AND THE CATALONIA REGION UNITS LICENSED AND COMPLETED



JUSTIFICACIONS SOCIO – ECONÒMIQUES :

- l'oferta de nou habitatge al municipi de Barcelona (uns 4.800 anuals des del 2000) és deficitària en relació les “necessitats” (9.285 anuals segons el Pla de l' Habitatge de Barcelona 2004-2010), que junt als seus preus alts, expulsa població resident cap a la perifèria metropolitana
- es localitzaran més llocs de treball dels que preveient hi havia (6.500 persones en 0,9 m2st / m2 parcel·les actuals)
- aquesta proporció possibilita que tots els llocs de treball tinguin potencialment residència al mateix sector (2,4 persones per habitatge i 47,5% d'actius)
- la barreja d'activitats és necessària per a satisfer l'objectiu urbanístic de ciutat “funcionalment eficient”
- serveix per apropar les proporcions d'habitatge/activitat del Districte de Sants-Monjuïc a les proporcions mitjanes de la ciutat
- el 47,5% d'habitatge protegit s'acosta al que demana el mercat que ha exclòs els demandants de nivell baix i mig

MAIN PLANNING TOPICS

- **DEVELOPMENT OPERATION TYPES ACCORDING PLANNING PROCESS SCHEDULE**
 - WITH MUNICIPAL PLAN MODIFICATION (MUNICIPALITY+ REGIONAL GOVERNMENT): 4- 8 YEARS UNTIL CONSTRUCTION AND SELLING
 - ONLY DETAILED PLAN (22@): 2-4 YEARS
- **DISCUSSIONS MUNICIPALITY /DEVELOPERS (“LAND IS WORTH FOR ITS DEVELOPABLE POTENTIAL”- D.RICARDO 1790)**
 - % INCLUSIONARY HOUSING (MINIMUM 40% + DOTATIONAL HOUSING IN PUBLIC LAND NOW- 0% 8 YEARS AGO) (MADRID + BASQUE COUNTRY 15 YEARS EXPERIENCE)
 - CITY INFRASTRUCTURE PAYMENTS (ADDITIONALLY TO THE IN-SITE INFRASTRUCTURE) (METRO STATION / PUBLIC TRANSPORT INFRASTRUCTURE- UNDERGROUND MAIN ROAD – MAIN ROAD CONNECTIONS- PARK SIZE AND QUALITY)
 - % SYSTEMS (PUBLIC INFRASTRUCTURE) - % ZONES (PRIVATE LAND)
 - USES
 - DENSITY
- **VALENCIA PLANNING LAW (1994)**
 - DEVELOPER BID FOR A PARTICULAR PIECE OF LAND- ON LAND ALREADY CLASSIFIED OR NOT
 - BID: LAND PRICE – URBANISATION QUANTITY +QUALITY-OTHER PLANNING GAINS OFFER
 - FIRST ATTEMPT IN SPANISH LAW TO AVOID LAND OWNERSHIP “VETO”