

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

PARQUE EMPRESARIAL "PONTEAREAS".

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DEL PROYECTO SECTORIAL.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL CONDICIONANTES ADMINISTRATIVOS PARA LA ELABORACIÓN TÉCNICA DEL DOCUMENTO.

Por encargo de la Conselleria de Vivenda e Solo de la Xunta de Galicia a través de "XESTUR Pontevedra", tras haber resultado adjudicatarios del Concurso para la elaboración del Proyecto Sectorial correspondiente a un Parque Empresarial a emplazar en el Municipio de Ponteareas, (Provincia de Pontevedra), se procede a la elaboración de este documento de Ordenación como propuesta de Alternativa que se plantea como la definitiva tras las formuladas con anterioridad y que sirvieron de documentos de trabajo con XESTUR y comunidades vecinales, y cuya finalidad fundamental se establece para su incorporación al expediente de Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA) en la tramitación de la preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), en virtud de la regulación establecida en la Ley 9/2006 de 28 de Abril (BOE N° 102 de 29 de Abril) y del Decreto 80/2000 de la Comunidad Autónoma de Galicia por el que se regulan los Planes y Proyectos Sectoriales con Incidencia Supramunicipal.

De acuerdo a lo establecido en el Anexo I de la citada Ley, el Informe de Sostenibilidad Ambiental contendrá "Un esbozo" (en el sentido de un documento que defina "la versión preliminar del plan", tal como prescribe el artículo 10-1 L9/06) del contenido y objetivos principales del plan sometido a EAE y que, en función de lo preceptuado en su artículo 8, deberá abarcar "alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero".

Asimismo, el artículo 10 del Decreto 80/2000 establece la documentación de los Proyectos Sectoriales en el que se desarrollan los aspectos más generales que definen el contenido del mismo.

En concreto, se dispone que debe expresarse en el Documento la descripción detallada las características técnicas del Proyecto, justificándose la utilidad pública y social del mismo, así como la idoneidad de su emplazamiento, viabilidad económica y acomodo al planeamiento y a los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes. Asimismo, deberá analizarse la propuesta de infraestructuras y dotaciones que comporta el Proyecto, así como las Ordenanzas de Edificación correspondientes y todo ello expresado tanto en su Memoria como en Planos, en función del contenido de cada determinación.

Sobre estas bases, se formula este Documento de Ordenación como propuesta diferenciada a las alternativas formuladas anteriormente y a la "opción cero", ya contrastadas abundantemente con los responsables de XESTUR, comunidades de vecinos y Ayuntamiento. Obviamente, este Documento de Ordenación se acompaña del preceptivo Anteproyecto de Urbanización y del Documento de Análisis Medioambiental como documentación completa y formulada como Proyecto Sectorial para proceder con la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica que se realiza de manera conjunta con la correspondiente al Proyecto Sectorial tal como establece el artículo 7 de

la Ley 6/2007 de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Litoral, para proceder finalmente, a su Aprobación Definitiva por el Consejo de Gobierno de la Xunta.

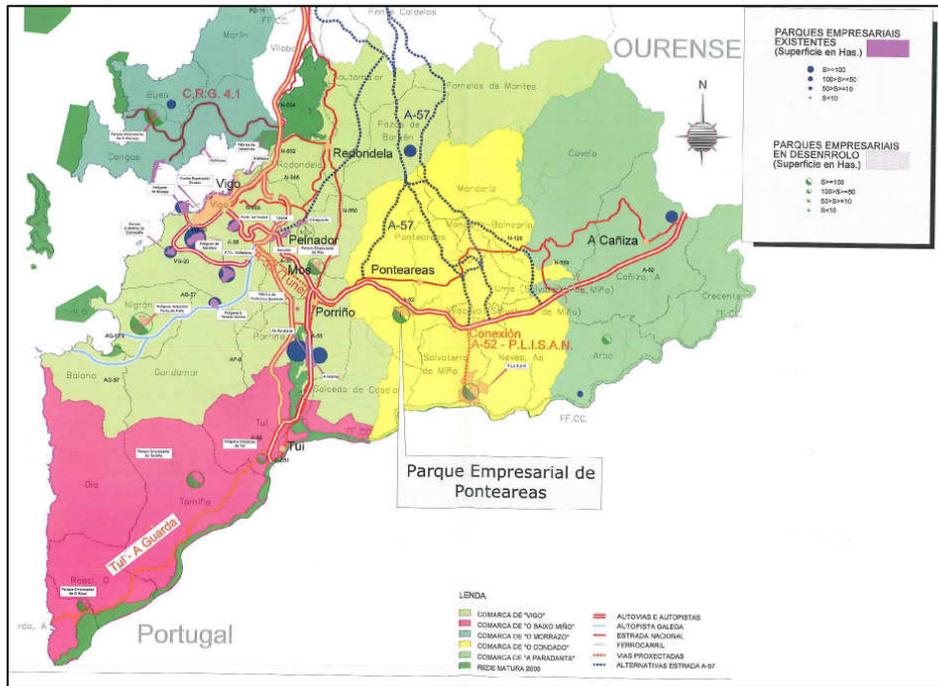
2. MEMORIA INFORMATIVA: DESCRIPCIÓN FÍSICA Y TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN.

2.1.- Localización y Superficie de los Terrenos.-

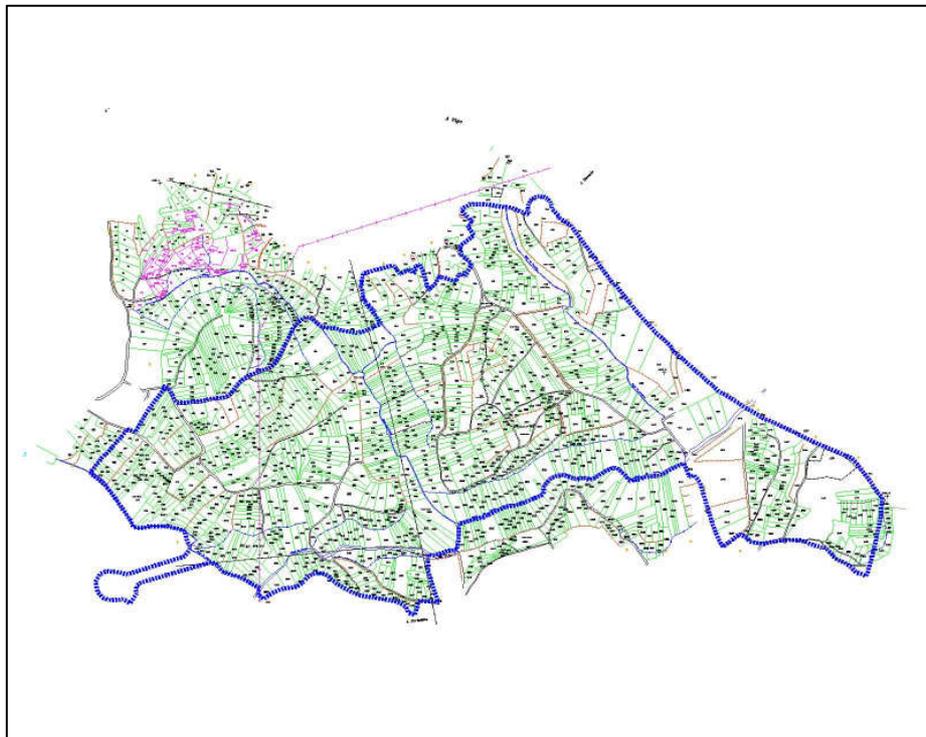
Los terrenos objeto de la Actuación, dotados de una superficie en origen de 1.037.085 m²s, se han reducido definitivamente y (tras el contraste social y administrativo ya señalado al que fueron sometidas las primeras Alternativas de Ordenación), a una superficie de **800.902,88 m²s**, al reajustar sus límites a las demandas más adecuadas a la finalidad perseguida.

Estos terrenos se localizan en el Municipio de Ponteareas (Pontevedra), ubicados en el entorno fluvial del Regato de Simona (al Sur de la Actuación), afluente del Tea y en los que se integra la presencia del rego del Aralde (subsidiario del Simona), y disponen de una topografía variada, al encontrarse en el entorno del montículo del Coto da Formigueira e integrar el Alto del Aralde (con altitudes de 78 y 50 m respectivamente), ubicados respectivamente al Oeste y Este de la Actuación, destacando sobre el resto de terrenos que discurren en pendiente hacia un eje central N-S conformado por el rego del Aralde y, todos ellos inclinados hacia la Vega del Simona, alcanzando estos suelos unas altitudes comprendidas entre los 30-35 m, completándose con el rego Sequeiros que discurre N-S al Este de la Actuación, de menor importancia que el Aralde.

PROYECTO SECTORIAL PARA EL PARQUE EMPRESARIAL "PONTEAREAS".
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN (ALTERNATIVA PARA EL ISA).



SITUACIÓN



CARTOGRAFÍA

2.2.- Usos Primarios Existentes en el Entorno.-

Con respecto a los usos primarios existentes, los terrenos disponen de diferentes vegetaciones arbóreas, fundamentalmente pinos y eucaliptos de plantación artificial, así como algunas manchas de carballeiras de valor más relevante, así como algunas presencias de matorrales de piornal y brezales y tierras de prado y pastizal entremezcladas con zonas de cultivo.

Con respecto al entorno circundante a los terrenos, debe señalarse que la proximidad a la actuación de la Zona LIC correspondiente de río Tea, recualifica sustancialmente la zona.



FOTO AÉREA.

2.3.- Infraestructuras Existentes en el Entorno.

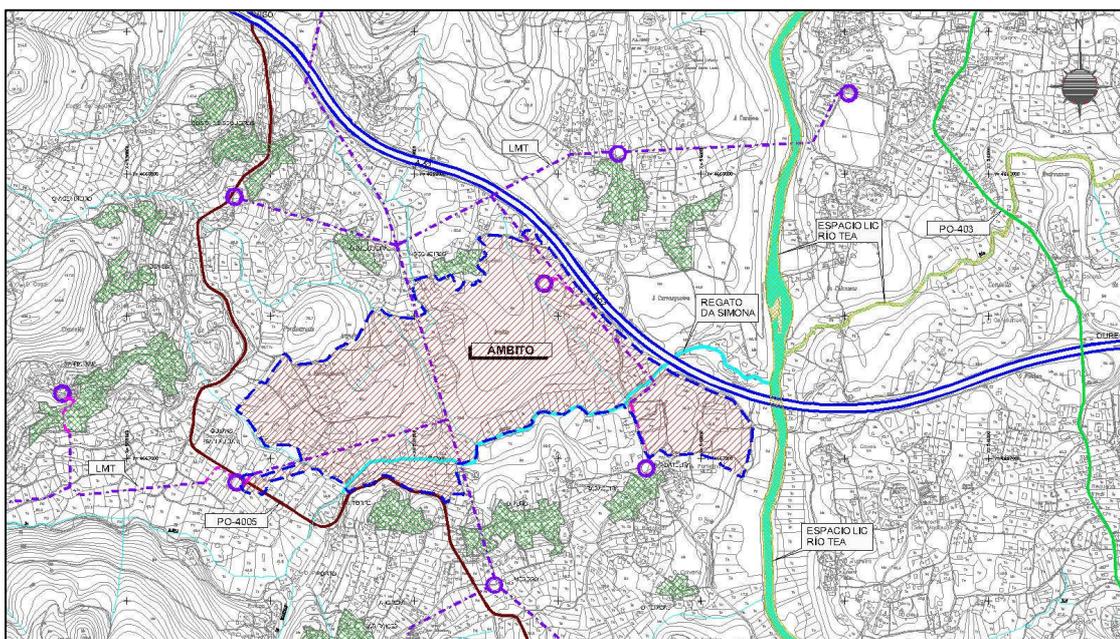
En el entorno de la Actuación, existen 2 Líneas Aéreas de Media Tensión 20KV propiedad de la compañía SESTELO. La primera cruza el Sector de Sur a Norte por su parte central y la segunda, discurre

paralela a la Autovía A52, situada al Noreste del Sector, alimentando a los centros del “Salgueiral” y “Porteliña-Critiñade”. Ambas redes aéreas se prevén soterradas e integradas en la Red Eléctrica del Parque.

Asimismo, no existe ninguna otra infraestructura integrada en la superficie ocupada por el Parque Empresarial.

Con respecto a la accesibilidad viaria a los terrenos, se encuentra en su entorno la Autovía de las Rías Baixas, A-52, que dispone de un Enlace completo a un kilómetro al NE, en la intersección con la Carretera PO-403, y al SO, a 350 m, discurre la EP-4005, viarios que posibilitan el acceso al Parque Empresarial desde tres emplazamientos.

Asimismo se localizan singulares asentamientos rurales como son O Salgueiral y Sequeiros, en práctica colindancia con la actuación por el Norte y próximos, pero no en contigüidad, los asentamientos de Devesa, O Aceviñeiro y Sta. Baja por el Oeste y A torre, O Puño, Rabadeira, A Porteliña por el Sur.



ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.

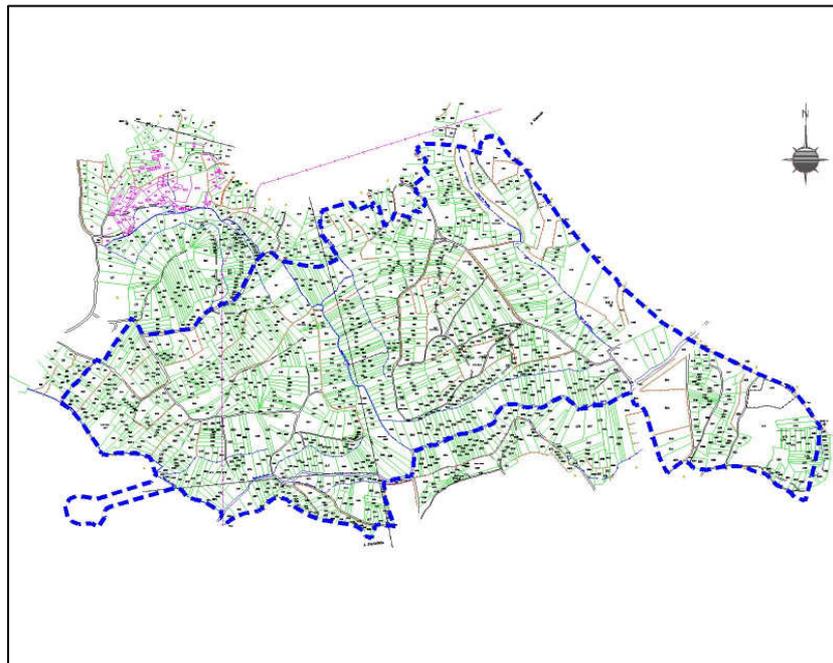
2.4.- Idoneidad de la Localización para Implantar un Parque Empresarial.

La cercanía de las infraestructuras de comunicaciones existentes, así como su inserción en una zona de clara vocación industrial, justifican claramente la idoneidad de su localización.

En efecto, la colindancia de la Autovía de las Rías Baixas A-52, por un lado, y por otro lado la ubicación del Aeropuerto de Peinador a 15 minutos aproximadamente de tiempo de desplazamiento y su cercanía al Puerto de Vigo y a la Zona Industrial de Porriño-Mos, vienen a justificar la decisión adoptada en su día por el gobierno gallego con respecto a la localización de la Actuación para el uso logístico-empresarial que se le destina.

2.5.- Estructura de la Propiedad.-

Con respecto a la estructura de la propiedad de los terrenos, debe señalarse que responde a la tradicional de la zona, es decir, una parcelación muy atomizada, con superficies medias de 600 m²s, lo que llega a alcanzar alrededor de un millar de parcelas catastrales.



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA: CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de la Actuación estaban clasificados en el Plan General de Ordenación Municipal (en adelante PXOM) como Suelo Urbanizable Delimitado, SURBZ-02 IND, de Uso Global Industrial, encontrándose en la actualidad suspendida su tramitación. No obstante, esta ausencia de Planeamiento General no resulta una circunstancia insalvable pues jurídicamente se solventa con la formulación de este Proyecto Sectorial de tramitación procedimental propia, tal como establece el Decreto 80/2000, cuyos parámetros jurídicos-urbanísticos, adaptados a la nueva superficie delimitada en función de los criterios establecidos por la Administración durante el proceso previo de contraste de las primeras Alternativas de Ordenación realizadas, resultan ser las siguientes:

- **Superficie Total Actuación** 800.902,88 m²s
- **Sistemas Generales Adscritos:**
 - Interior (EDAR interior + Sistema Gral. Parque) 60.105,30 m²s
- **Superficie del Sector** 800.902,88 m²s
- **Superficie Computable** 740.797,58 m²s
- Uso Global Industrial
- **Índices de Edificabilidad** (Adaptados a la nueva Superficie de la Actuación).
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) 0,70 m²t/ m²s

- Edificabilidad Bruta Total (EB) 518.558,30 m²t
- Edificabilidad Industrial 477.073,70 m²t
 - Índice de Edificabilidad Neta (Ord. 1 + Ord. 2) 1,40 m²t/m²s
 - Índice de Edificabilidad Neta (Ord. 3 + Ord. 4) 1,1645 m²t/m²s
- Edificabilidad Compatible (Terciario-Comercial) 41.484,60 m²t
 - Índice de Edificabilidad Neta (Ter-co) 1,3593 m²t/m²s
- **Aprovechamiento Tipo.**

Coeficientes de Ponderación (según Apartado 5.8.4.1 Memoria PXOM): 1,5 Uas/m²t para Usos Terciarios y 1 Uas/m²t para Usos Industriales.

$$AT = \frac{477.073,70 m2t \times 1 Uas / m2t + 41.484,60 m2t \times 1,50 Uas / m2t}{800.902,88 m2s} = 0,6733 Uas / m2s$$

- Sistema de Actuación.

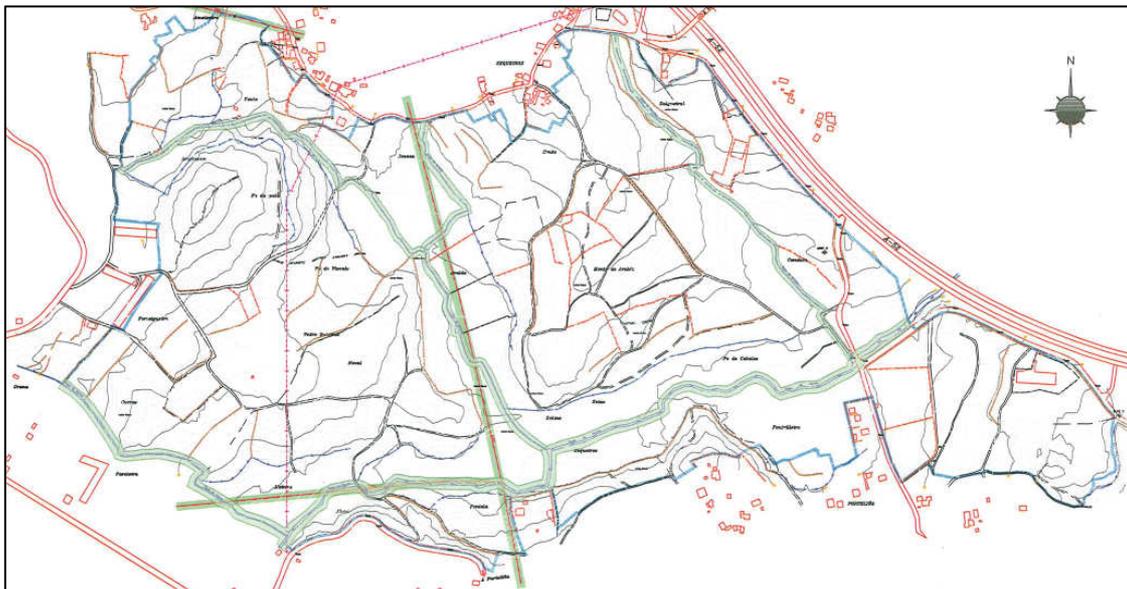
Iniciativa Pública por Expropiación en un único Polígono y Gestión Directa por XESTUR.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1.- Descripción del Diseño Urbano de la Ordenación.

La propuesta de Ordenación que esta Alternativa para el ISA presenta, se basa en las propuestas de Ordenación elaboradas

anteriormente en el proceso de tramitación de la EAE, comenzando, en primer lugar, por la elaborada en Diciembre de 2007 por el equipo profesional GOC y en las diversas Alternativas formuladas por quien suscribe este documento y realizadas en diversas fechas, procediéndose a adoptar algunos reajustes importantes, sobre todo en lo que afecta a la delimitación espacial del Sector al excluir el Coto de Formigueira y otros suelos colindantes, junto a otros ubicados al Sur del Simona (así como la decisión de localizar la EDAR en el ámbito de la Actuación), lo que comportó la adopción de cambios en la trama espacial planteada con la finalidad de optimizar su configuración morfológica a los nuevos límites y a las singulares características orográficas e hidrográficas de los terrenos y, en concreto, a las derivadas del mantenimiento como "cauce abierto" de los regatos preexistentes.



ESTRUCTURA HIDROGRÁFICA.

En este sentido, se dispone una trama urbana que apoyada en un trascendental Parque de Ribera conformado por el entorno del río Simona, se estructura en malla sensiblemente ortogonal vertebrándose alrededor de un eje Central Verde, sensiblemente

perpendicular al Simona, que integra en él el cauce abierto del regato del Aralde y el menor que bordea el Coto de Formigueira, cuyos transcurso hidrúlicos se proceden a mantener aunque se circundan con Zonas Verdes contiguas con la finalidad de integrarlos en la trama urbana propuesta para el Parque Empresarial.

Sobre esta “T Verde” conformada por el Simona y el Eje Central, se apoya la totalidad de la trama ortogonal que integra el manzaneado propuesto, dispuesto con diferentes superficies para acoger las diversas tipologías de actividad que pretende ofertar el Parque Empresarial, ortogonalidad que se acomoda a la topografía en los límites del Norte de la Actuación, es decir, en los entornos del Coto da Formigueira y del Alto del Aralde, pero sin pérdida de la aplicación de una geometría clara que permita una “lectura ordenada” del espacio empresarial a crear.

Asimismo, se procede a mantener abierto el cauce del regato de Candain localizado al Este, circundándolo de Zonas Verdes lineales de manera análoga al Aralde, con la misma finalidad de posibilitar su integración en la trama racional diseñada para el Parque Empresarial que se pretende desarrollar.

Con ello, se consigue conferir una imagen de calidad acorde al carácter emblemático que debe caracterizar un Parque Empresarial innovador como es el pretendido, junto a la optimización del uso del territorio y de sus características naturales, sin producir transformaciones rupturistas del mismo con el medio y generadoras de incrementos no deseables en los costes de urbanización.

En este sentido, se disponen 23 Manzanas, de las cuales cuatro de ellas se destinan (las M-1, M-18, M-19 y M-20) a Usos

Dotacionales (destacando la M-1 a localización del Depósito de Agua y la M-20, como Sistema General destinada a la Depuradora de la Actuación) y las otras 19 Manzanas a Usos Lucrativos, distribuyéndose en los siguientes Usos Pormenorizados:

- M-2, M-3, M-4 y M-5 Industria Pequeña (Ordenanza 4).
- M-6, M-11, M-12 y M-23 Industria Ligera (Ordenanza 3).
- M-13 y M-14 Industria Grande (Ordenanza 1).
- M-7, M-9, M-10, M-15, M-16, M-17 y M-21 Industria Media (Ordenanza 2).
- M-8, y M-22 Terciario-Comercial (Ordenanza 5).

4.2.- Descripción y Justificación de las Reservas Dotacionales Públicas.-

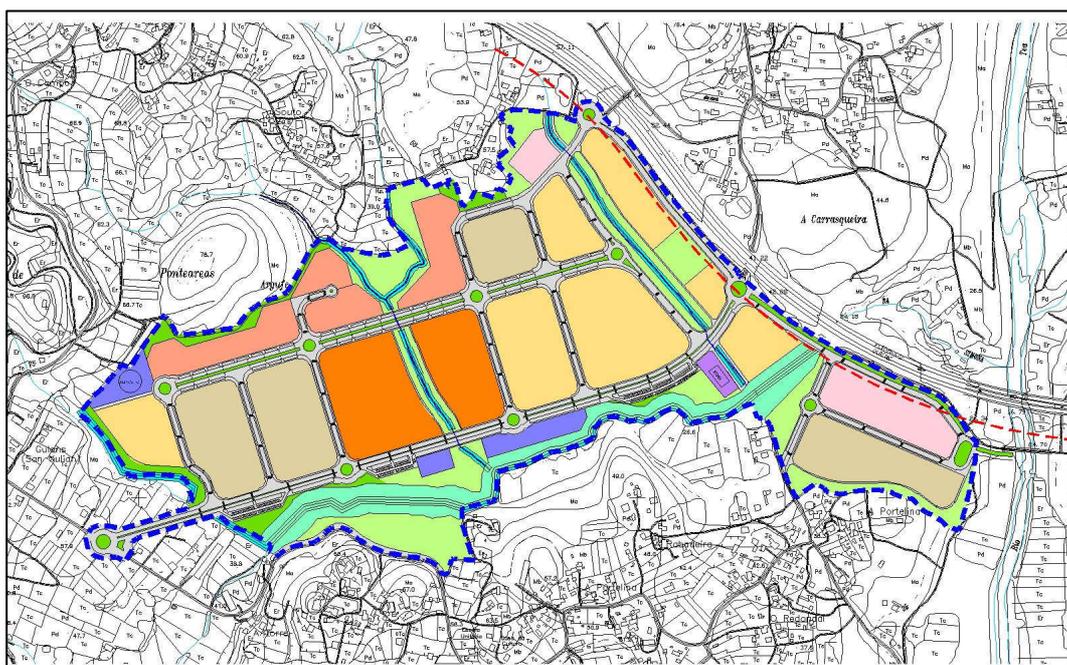
Con respecto a los suelos dotacionales públicos, aplicando analógicamente los estándares establecidos para el Suelo Urbanizable en la legislación urbanística gallega (Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural), se destinan a Zonas Verdes, las siguientes superficies:

- Sistemas Locales 113.230,21 m²s
(siendo el mínimo legal \equiv 10% s/ST \equiv 79.978 m²s).
- Sistemas No Computables 36.763,29 m²s
- Sistema General 56.624,97 m²s

Con respecto a las Reservas Dotacionales de Equipamientos, se debe constatar que la superficie mínima legal para los Sistemas Locales asciende al 2% s/ST \equiv 16.995 m²s y en la Propuesta se reservan 17.645,71 m²s.

Finalmente, a Sistema Viario se destinan 175.192,08 m²s, lo que supone un 21,87% de la Superficie Total del Sector.

De acuerdo a ello, se observa el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para los Suelos Urbanizables en la Ley urbanística y la gran importancia que suponen, no solo para articular su propia trama urbana, sino también para mejorar y reequipar los núcleos urbanos contiguos preexistentes.



PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.3.- Cuadro Resumen General de Superficies.-

De acuerdo a lo expresado, la distribución de Superficies destinada a los diferentes Usos señalados, se resume en el siguiente Cuadro General:

| CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES (m2s). | | |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Total Sistema Local | | 113.230,21 |
| Total Sistema General | | 56.624,97 |
| Total Espacio Libre No Computable | | 36.763,29 |
| | Total Espacios Libres | 206.618,47 |
| Total Equipamiento General | | 3.480,33 |
| Total Equipamiento Local | | 17.645,71 |
| ZONAS | | |
| Total Ordenanza 1 | | 67.291,55 |
| Total Ordenanza 2 | | 141.544,05 |
| Total Ordenanza 3 | | 106.169,48 |
| Total Ordenanza 4 | | 52.443,39 |
| Total Ordenanza 5 | | 30.517,82 |
| | Total Parcelas | 397.966,29 |

Asimismo, se exponen a continuación los diferentes parámetros jurídico-urbanísticos aplicables a la Actuación resumidos en el siguiente Cuadro General.

| CUADRO-RESUMEN DE ORDENANZAS. |
|---|
| <p>1.- Ordenanza 1: Gran Industria.</p> <p>Edificación Aislada</p> <p>Parcela >5.000 m²s</p> <p>Frente min.: 50 m</p> <p>Retranqueos Frente: 10,00 m</p> <p>Retranqueos Linderos y Fondo 5,00 m</p> <p>Edificabilidad: 1,40 m²t/m²s</p> <p>Altura Cornisa 12,00 m (B + II)</p> |
| <p>2.- Ordenanza 2: Industria Media.</p> <p>Edificación Aislada</p> <p>Parcela >2.500 m²s</p> |

| |
|---|
| <p>Frente min.: 30 m</p> <p>Retranqueos Frente: 10,00 m</p> <p>Retranqueos Linderos y Fondo 5,00 m</p> <p>Edificabilidad: 1,40 m²t/m²s</p> <p>Altura Cornisa 12,00 m (B + II)</p> |
| <p>3.- Ordenanza 3: Industria Ligera.</p> |
| <p>Edificación Aislada, Pareada, Adosada.</p> <p>Parcela >1.000 m²s</p> <p>Frente min.: 10 m</p> <p>Retranqueos Frente: 5,00 m (fijo en adosada-pareada)</p> <p>Retranqueos Linderos y Fondo 4,00 m</p> <p>Edificabilidad: 1,1645 m²t/m²s</p> <p>Altura Cornisa 10,00 m (B + I)</p> |
| <p>4.- Ordenanza 4: Pequeña Industria.</p> |
| <p>Edificación Pareada, Adosada</p> <p>Parcela >500 m²s</p> <p>Frente min.: 10 m</p> <p>Retranqueos Frente y Fondo: 5,00 m (Fijo Segundo zonas).</p> <p>Retranqueos Linderos: No se fija</p> <p>Edificabilidad: 1,1645 m²t/m²s</p> <p>Altura Cornisa 12,00 m (B + I).</p> |
| <p>5.- Ordenanza 5: Ter-Co.</p> |
| <p>Edificación Aislada.</p> <p>Parcela >2.500 m²s</p> <p>Frente min.: 10 m</p> <p>Retranqueos: 10 m a Viales y 5 m a Linderos.</p> <p>Ocupación máx.: ≤ 80%</p> <p>Edificabilidad: 1,3593 m²t/m²s</p> <p>Altura Cornisa 12 m (B + II)</p> |

5. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN LA PROPUESTA.-

Se proponen las siguientes infraestructuras y servicios, contempladas pormenorizadamente en el Anteproyecto de Urbanización que se acompaña a este Documento de Ordenación y al que nos remitimos para evitar redundancias no deseables. En concreto, la enumeración de las mismas es la siguiente:

Red de Saneamiento de Aguas Residuales:

Tuberías de PVC color teja, corrugadas por fuera y lisas por dentro, con resistencia SN-8.

Diámetros utilizados 315 mm

Estación Depuradora:

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Caudal diario | 1.500 m ³ |
| Caudal medio horario | 62,5 m ³ /h |
| Caudal punta horario | 187,5 m ³ /h |

Red de Saneamiento de Aguas Pluviales:

Tuberías de polietileno de alta densidad (PEAD), corrugadas por fuera y lisas por dentro, con resistencia SN-8 y tuberías de hormigón armado con junta de goma.

Diámetros utilizados 315-1200 mm PEAD y 1500 mm HA

Tanque de Tormentas:

Construido en hormigón armado HA-25/P/20/IIa+Qc y acero B-500-S con muros y solera de 30 cm de espesor.

Dimensiones interiores en planta de 14,5 x 10,0 m. y 6,8 m de altura.

Red interior de Abastecimiento de Agua Potable:

Tuberías de fundición dúctil Clase 40 de 16 atm y polietileno de alta densidad (PEAD) de 16 atm de uso alimentario.

Diámetros utilizados 110-250 mm PEAD y 300 mm FD.

Depósito de capacidad 1.000 m³.

Conexión exterior de Abastecimiento de Agua Potable:

- Reforma de la estación de bombeo de A Freixa, en la captación existente en el río Tea, mediante la instalación de equipos adicionales de bombeo.
- Nueva impulsión desde el bombeo de A Freixa al depósito de A Xesta, de 300 mm de diámetro y 1.340 m de longitud.
- Construcción de una Estación de Tratamiento de Agua Potable para 120 l/s en la zona de A Xesta.
- Construcción de nuevo depósito de agua potable en A Xesta de 2.000 m³ de capacidad.
- Construcción de conducción de 300 mm de diámetro desde el nuevo depósito de A Xesta hasta el nuevo depósito del Parque Empresarial, con una longitud de 3.000 m aproximadamente.

Red de Abastecimiento de Gas:

Tuberías de polietileno de media densidad "A" PE 100 SRD 17,6

Diámetros utilizados 110-200 mm:

Red Viaria Interior:

Capa de base granular, de zahorra artificial tipo ZA-25.

Capa asfáltica de base, mezcla asfáltica G-20.

Capa asfáltica de rodadura, mezcla asfáltica S-12.

Pavimento en aceras, baldosa de 20x20 cm

Aparcamientos de hormigón HM-20/B/20/IIa

Conexión exterior de la Red Viaria:

La propuesta que se plantea en la Ordenación deberá ser contrastada tras el periodo de información pública, con nuevas alternativas, con la finalidad de conservar, al máximo, las preexistencias edificadas.

Red eléctrica de Media Tensión:

Se instalará una Red Subterránea de MT 3x240 mm² RHZ1/OL 12/20KV que interconectará los 12 centros de transformación proyectados y que anillará al Sector e integrará el soterramiento de las Líneas Aéreas de MT existentes propiedad de la compañía Sestelo.

Centros de Transformación y RSBT:

Los Centros de Distribución serán del tipo PFU-5 Prefabricados de tipo exterior, con un mínimo de 2 celdas de línea, 2 de protección y dos máquinas transformadoras de 630 KVA cada una. Se instalarán 12 C.T.. Desde cada Centro de Transformación parte la Red Subterránea de Baja Tensión a 400V que da servicio en BT a todas las parcelas del parque.

Red de Alumbrado Público:

La red de energía eléctrica será trifásica a 4 hilos, con una tensión entre fases de 400 V y una tensión simple de 230 V.

En los viales se proyecta la colocación de puntos de luz formados por 1 luminaria modelo IRIDIUM SGS 253 de PHILIPS o similar dotada con una lámpara de Vapor de Sodio de Alta Presión de 100-150-250W y situada sobre una columna troncocónica de chapa de acero galvanizado, con base de anclaje para pernos de M12, M24 galvanizados, con interdistancia e implantación capaz de proporcionar un nivel luminotécnico superior a 10 lux.

6. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN: APROXIMACIÓN A UN ANÁLISIS DE VIABILIDAD.

Valorando las obras definidas en el Anteproyecto de Urbanización que se acompaña a este Documento de Ordenación, se ha obtenido un presupuesto de ejecución material de las obras que asciende a la cantidad DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS euros con SETENTA Y CINCO céntimos (18.264.226,75 euros).

El presupuesto de ejecución por contrata de las obras que asciende a la cantidad de VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE euros con OCHENTA Y CUATRO céntimos (21.734.429,84 euros).

Asimismo, deberán incluirse los gastos derivados de la formulación de los documentos técnicos, los gastos generales (incluyendo los correspondientes a la comercialización y financiación, y los gastos derivados de tributos e impuestos oficiales), así como los que asuman las indemnizaciones que fuera necesario acometer por no poder mantener algunas de las preexistencias edificadas, pendientes, aún, de definir hasta que se ultime el proceso de información pública, tal como la ocasionada por los accesos al Parque.

No obstante, a los efectos de este análisis primario de viabilidad, se pueden estimar estos gastos en un 20%, aproximadamente, del Presupuesto de Contrata, lo que comporta un Coste de CUATRO MILLONES, TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO euros con OCHENTA céntimos (4.346.885,80 euros).

Finalmente, los costes derivados del **justiprecio** que comporta la **expropiación de los terrenos**, estimando aproximadamente el valor

unitario de los mismos en QUINCE euros por metro cuadrado de suelo (15 €/m²s), su coste total asciende a (800.902,88 m²s x 15 €/m²s) DOCE MILLONES, TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO euros con VEINTE céntimos (12.013.532,20 €).

De todo lo anterior, se deducen unos costes totales de producción del suelo urbanizado para el Parque Empresarial de TREINTA Y OCHO MILLONES, NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE euros (38.094.847 €).

Teniendo en cuenta que los precios de venta de suelo de parcelas urbanizadas en este tipo de Parques Empresariales, puede estimarse razonablemente en CIEN euros por metro cuadrado (100 €/m²s), el valor en venta del total de las parcelas urbanizadas producidas ascendería a (397.966,29 m²s x 100 €/m²s) TREINTA Y NUEVE MILLONES, SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL, SEISCIENTOS VEINTINUEVE euros (39.796.629 €). De ello, se deduce la viabilidad económica de esta Actuación, sin perjuicio de su determinación más exacta cuando se dispongan de todos los datos definitivos, tras la aprobación final del Proyecto Sectorial.

7. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN RELATIVAS A LOS USOS Y ACTIVIDADES A IMPLANTAR.

Se exponen en el Documento Anexo a esta Memoria, las Ordenanzas de Edificación aplicables al Sector. Obviamente, en el Documento definitivo a elaborar tras el preceptivo proceso de información pública, se podrán reajustar los parámetros morfológicos y jurídico-urbanísticos de estas Ordenanzas, al tener en cuenta, en su caso, las sugerencias y observaciones que se deriven del complejo y completo proceso de participación pública que comporta la tramitación del EAE y del Proyecto Sectorial preceptivo.

8. DISPOSICIONES DEFINITIVAS.

Este Documento de Ordenación, junto al Anteproyecto de Urbanización y del Informe Medioambiental que se acompañan y a los que nos remitimos para completar la información y conocimiento de todas las variables que definen esta Propuesta (y que aquí no repetimos en aras de evitar redundancias impropias), constituyen la documentación completa del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial Ponte Areas, precisa para la tramitación preceptiva que establece la legislación vigente para la Evaluación Ambiental Estratégica.

Valencia para Vigo 15 de Octubre de 2008.

Por PAU, S.L.

Gerardo Roger Fernández.