



DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1	Xustificación do Interese Público ou Utilidade Social de carácter supramunicipal	3
1.1	Incidencia supramunicipal do Proxecto Sectorial.....	3
1.2	Interese Público e Utilidade Social do PIP.....	3
2	Idoneidade do Emprazamento do PIP	3
3	Viabilidade Económica do PIP.....	4
4	Estudio de incidencia territorial.....	6
4.1	Incidencia sobre os núcleos de poboación afectados.....	6
4.2	Incidencia sobre os usos do solo.....	6
4.3	Incidencia sobre as infraestruturas existentes.....	6
4.4	Incidencia sobre os equipamentos e servizos existentes.....	7
4.5	Incidencia sobre o medio físico	7
4.6	Incidencia sobre a Área Metropolitana e a Rexión.....	9
5	Cumprimento das Normas de Aplicación Directa Contidas na Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia.....	10
6	Cumprimento de estándares urbanísticos de acordo co disposto no artigo 5º do Decreto 80/2000.....	10
7	Cumprimento de Lei 6/2007, do 11 de Maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.	12
8	Relación do Contido do Proxecto Sectorial co Planeamento Urbanístico Vixente.....	13
8.1	Planeamento de Gondomar	13
8.2	Planeamento de Vigo	13
8.3	Adaptación do Planeamento Urbanístico Municipal.....	13
9	Informe de Sustentabilidade Ambiental	15

1 Xustificación do Interese Público ou Utilidade Social de carácter supramunicipal

A Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio de Galicia, recolle no seu artigo 22.1 do capítulo V, que a finalidade dos Plans e Proxectos Sectoriais de incidencia supramunicipal é regular a implantación territorial das infraestruturas, dotacións e instalacións de interese público ou utilidade social cando a súa incidencia trascenda do termo municipal no que se localicen, pola súa magnitude, importancia ou especiais características, ou que se asenten sobre varios termos municipais. De acordo co punto 2 do citado artigo consideraranse instalacións, entre outras, as destinadas á realización de actividades económicas primarias, secundarias e terciarias que cumpran as condicións sinaladas no punto anterior.

1.1 Incidencia supramunicipal do Proxecto Sectorial

Tal e como xa foi mencionado con anterioridade, a finalidade dos Proxectos Sectoriais é a de regular a implantación territorial de infraestruturas de interese público ou utilidade social cando a súa incidencia trascenda do termo municipal no que se localicen, pola súa magnitude, importancia ou especiais características, ou que se asenten sobre varios termos municipais.

O Polígono Industrial de A Pasaxe (PIP) sitúase nun ámbito cuxos terreos pertencen a dous municipios diferentes, que son Gondomar e Vigo, polo que estaría xustificada a súa incidencia supramunicipal. No entanto, esta instalación presenta unha serie de características que xustifican así mesmo o seu interese público e utilidade social, tal e como se describe nos seguintes epígrafes.

1.2 Interese Público e Utilidade Social do PIP

O Interese Público e a Utilidade Social do PIP xustifícanse en base aos seguintes argumentos:

1.2.1 Contribución ao desenvolvemento sostible social e económico de Galicia:

- O proxecto sectorial dotará á trama industrial implantada na actualidade na zona, das infraestruturas precisas para desenvolver a súa actividade de conformidade cos actuais parámetros de sostenibilidade e respecto ao medio ambiente, e tendo en conta que o seu desenvolvemento só é posible a través dunha xestión eficiente que faga o proxecto rendible economicamente.
- O PIP configúrase como un Complexo de Actividades Económicas, na medida que constitúe unha zona de concentración de actividades económicas e empresariais de carácter multifuncional. Ademais, desempeña unha función estratéxica, en íntima relación co Nodo Loxístico da Área de Vigo e a súa relación co eixe atlántico.
- Consiste nunha dotación económico-territorial fundamental para a articulación da economía rexional.
- Constitúe un complexo multifuncional con potencialidades de desenvolvemento a curto, medio e longo prazo, tanto para a prestación conxunta de servizos á totalidade do conxunto do Nodo Loxístico de Vigo, como para potenciar a súa proxección a escala rexional, nacional e internacional.

1.2.2 Función vertebradora e estruturante do territorio que leva consigo o PIP:

- O proxecto sectorial servirá para ordenar e regularizar a situación do amplo número de empresas instaladas na zona á marxe do planeamento.
- Dotará á trama industrial existente das infraestruturas precisas para desenvolver a súa actividade de conformidade cos actuais parámetros de sostenibilidade e respecto ao medio ambiente.
- Localizada nunha área central e estratéxica de carácter rexional, o PIP articula espazos de relación entre dinámicas económicas variadas (dos baleiros periurbáns e rurais obsoletos ás zonas urbanas en crecemento), constituíndo unha oferta de calidade e competitividade a escala rexional e suprarrexional, articulando actividades con outros ámbitos e polígonos convencionais.
- O agrupamento e articulación de actuacións ten unha finalidade de cualificación xeral: a ordenación e diversificación da oferta, a viabilización de servizos comúns, as economías de escala, a formulación de infraestruturas comúns, a consecución dunha imaxe comercial a escala suprarrexional, etc. Estas capacidades implican a necesidade da planificación medioambiental e infraestrutural do conxunto como un dos pasos e garantías decisivas.
- Constituirá un entorno empresarial de alta calidade, xerado a partir dun entorno industrial degradado e sen as infraestruturas necesarias. Permitirá a concentración de novas actividades operativas e representativas da empresa ademais das existentes, que permiten alcanzar altas cotas de calidade edificatoria, paisaxística e urbanística.

1.2.3 Poboación beneficiaria da Instalación do PIP:

- Dada a súa natureza, resultará directamente beneficiaria a poboación dos Concellos de Gondomar e Vigo, así como por extensión, toda a Área Funcional de Vigo, cuxa actividade está intimamente á actividade portuaria e marítima en xeral, xerando sinerxías moi claras con respecto á totalidade da Provincia de Pontevedra.

2 Idoneidade do Emprazamento do PIP

O PIP, servirá para regularizar e ordenar unha trama industrial consolidada que creceu á marxe do planeamento, onde actualmente se asentan 80 empresas. Resulta polo tanto inmediato a idoneidade do emprazamento da actuación recollida no presente Proxecto Sectorial.

Ademais de ordenar implantacións xa existentes, o PIP amplía o superficie de solo industrial aumentando por tanto a oferta da comarca de Vigo como área urbana e funcional do territorio. Ademais, permite aloxar actividades económicas que demandan maior consumo de solo, presentando un certo grado de especialización e condicionando os usos no espazo territorial no que se desenvolve.

En canto á accesibilidade, a rede de estradas da contorna é densa e facilita os fluxos económicos e de servizos que existen entre as áreas económicas próximas ao PIP. Neste aspecto, debe destacarse a autopista do Val Miñor AG-57 que conecta a AP-9 en Vigo con Baiona. Tamén é de sinalar a PO-331, que permite conectar o parque coa cidade de Vigo.

3 Viabilidade Económica do PIP

Unha vez desenvolto o Proxecto Sectorial, e definidas as obras de maneira pormenorizada, obtense un orzamento total de licitación (sen IVA) que ascende a un total de DEZANOVE MILLÓNS OITOCENTOS SETENTA E NOVE MIL CATROCENTOS TRINTA E SEIS CON OITENTA E CATRO CÉNTIMOS.

A continuación inclúese un resumo por capítulos dos custes das obras para a realización do Parque Empresarial:

Capítulo	importe
1 MOVIMIENTO DE TERRAS .	2.579.912,46
2 AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN .	2.124.696,86
3 DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS .	1.442.312,39
4 SANEAMENTO DE AGUAS RESIDUAIS .	914.694,64
5 ABASTECIMIENTO DE AUGA, REGA E HIDRANTES .	710.001,11
6 RED DE MEDIA TENSIÓN E BAIXA TENSIÓN .	3.834.886,77
7 ALUMADO .	1.132.736,18
8 REDE DE GAS .	392.865,18
9 INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICACIÓN .	764.736,33
10 SINALIZACIÓN, BALIZAMIENTOS E DEFENSAS .	50.749,30
11 VARIOS .	233.000,00
12 CONEXIÓNS EXTERIORES	
12.1 Saneamento .	1.550.000,00
12.2 Abastecemento .	809.817,89
Total 12 CONEXIÓNS EXTERIORES:	2.359.817,89
13 SEGURIDADE Y SAÚDE .	165.000,00
Orzamento de Execución Material	16.705.409,11
13% de gastos xerais	2.171.703,18
6% de beneficio industrial	1.002.324,55
Orzamento de Licitación	19.879.436,84
16% IVA	3.180.709,89
Orzamento de licitación + IVA	23.060.146,73

Ascende o Orzamento Global de Licitación + IVA á expresada cantidade de VINTETRES MILLÓNS SESENTA MIL CENTO CORENTA E SEIS EUROS CON SETENTA E TRES CÉNTIMOS.

Ademais das obras de urbanización, existen outros custes asociados que se deben engadir á hora de valorar o custe global para a realización do Parque. Estes custes complementarios son:

- Expropiación de terreos
- Honorarios para a realización de proxectos, dirección de obras, seguridade e saúde, calidade e inspección.
- Taxas

A partir do custe global da realización do PIP, poderase obter o ratio de custe por superficie bruta e o ratio de custe por superficie neta:

$$\text{Ratio sup. Bruta (€/m}^2 \text{ b)} = \text{Custe global} / \text{Superficie Bruta}$$

$$\text{Ratio sup. Neta (€/m}^2 \text{ n)} = \text{Custe global} / \text{Superficie Neta}$$



SUPERFICIE BRUTA (Sup. Total Sector)	586.752,09
SUPERFICIE NETA (Sup. Parcelas)	352.089,48
Ratio Sup. Neta / Sup. Bruta	0,60

CUSTE OBRAS INCLUIDAS NO PROXECTO SECTORIAL

Concepto	Importe total	Ratio sup bruta	Ratio Sup neta
1 MOVEMENTO DE TERRAS	2.579.912,46 €	4,40 €/m2 b	7,33 €/m2 n
2 AFIRMADO E PAVIMENTACIÓN	2.124.696,86 €	3,62 €/m2 b	6,03 €/m2 n
3 DRENAXE DE AUGAS PLUVIAIS	1.442.312,39 €	2,46 €/m2 b	4,10 €/m2 n
4 SANEAMENTO DE AUGAS RESIDUAIS	914.694,64 €	1,56 €/m2 b	2,60 €/m2 n
5 ABASTECIMENTO DE AUGA, REGO E HIDRANTES	710.001,11 €	1,21 €/m2 b	2,02 €/m2 n
6 ELECTRICIDADE (red interior e conexión exterior)	3.834.886,77 €	6,54 €/m2 b	10,89 €/m2 n
7 ALUMADO PÚBLICO	1.132.736,18 €	1,93 €/m2 b	3,22 €/m2 n
8 REDE DE GAS	392.865,18 €	0,67 €/m2 b	1,12 €/m2 n
9 INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICACIÓNS	764.736,33 €	1,30 €/m2 b	2,17 €/m2 n
10 SINALIZACIÓN E MOBILIARIO URBANO	50.749,30 €	0,09 €/m2 b	0,14 €/m2 n
11 VARIOS	233.000,00 €	0,40 €/m2 b	0,66 €/m2 n
12 SEGURIDADE E SAÚDE	140.000,00 €	0,24 €/m2 b	0,40 €/m2 n
TOTAL PEM - PIP	14.320.591,22 €	24,41 €/m2 b	40,67 €/m2 n
	Base	%	
Gastos xerais	14.320.591,22	13%	1.861.676,86
Beneficio industrial	14.320.591,22	6%	859.235,47
ORZAMENTO BASE DE LICITACION (SEN IVA)- URBANIZACION INTERIOR	17.041.503,55 €	29,04 €/m2 b	48,40 €/m2 n

CONEXIÓNS EXTERIORES

Concepto	Importe total	Ratio sup bruta	Ratio Sup neta
1 CONEXIÓN EXTERIOR ABASTECIMENTO	809.817,89 €	1,38 €/m2 b	2,30 €/m2 n
2 CONEXIÓNS EXTERIORES SANEAMENTO	1.550.000,00 €	2,64 €/m2 b	4,40 €/m2 n
3 SEGURIDADE E SAUDE	25.000,00 €	0,04 €/m2 b	0,07 €/m2 n
TOTAL PEM - PIP	2.384.817,89 €	4,06 €/m2 b	6,77 €/m2 n
	Base	%	
Gastos xerais	2.384.817,89	13%	310.026,33
Beneficio industrial	2.384.817,89	6%	143.089,07
ORZAMENTO BASE DE LICITACION (SEN IVA)- CONEXION EXTERIOR	2.837.933,29 €	4,84 €/m2 b	8,06 €/m2 n

EXPROPIACIÓNS

EXPROPIACION M2	5.750.000,00 €	9,80 €/m2 b	16,33 €/m2 n
-----------------	----------------	-------------	--------------

HONORARIOS E TAXAS

Concepto	%PBL	Importe total	Ratio sup bruta	Ratio Sup neta
1 PROXECTO SECTORIAL; PROXECTO DE URBANIZACIÓN E PROXECTOS DE CONEX. EXTERIORES	2,50	426.724,14 €	0,73 €/m2 b	1,21 €/m2 n
2 PROXECTO DE EXPROPIACIÓNS	0,40	79.517,75 €	0,14 €/m2 b	0,23 €/m2 n
3 DIRECCIÓN DAS OBRAS	3,20	636.141,98 €	1,08 €/m2 b	1,81 €/m2 n
4 CALIDADE E INSPECCIÓN	1,60	318.070,99 €	0,54 €/m2 b	0,90 €/m2 n
5 TAXAS E OUTROS	3,00	596.383,11 €	1,02 €/m2 b	1,69 €/m2 n
TOTAL HONORARIOS E TAXAS		2.056.837,96 €	3,51 €/m2 b	5,84 €/m2 n

RESUMEN

Concepto	Importe total	Ratio sup bruta	Ratio Sup neta
1 OBRAS (URBANIZACIÓN E CONEX EXTERIORES)	19.879.436,84 €	33,88 €/m2 b	56,46 €/m2 n
2 EXPROPIACIÓNS	5.750.000,00 €	9,80 €/m2 b	16,33 €/m2 n
4 HONORARIOS E TAXAS	2.056.837,96 €	3,51 €/m2 b	5,84 €/m2 n
TOTAL	27.686.274,80	47,19 €/m2 b	78,63 €/m2 n

O ratio de custo por superficie neta resulta por tanto de **78,63 €/m2**

Estes custes non se poden repercutir de maneira homoxénea por m2 de superficie industrial, xa que a superficie industrial existente conta con gran parte dos servizos e non se poderán repercutir sobre eles todos os custes de urbanización.

Debido ó carácter estratéxico da actuación, á grande demanda de solo industrial existente na área funcional de Vigo e ás sinerxías que se poden crear entorno ao gran número de empresas xa implantadas considérase que as parcelas novas xeradas poderán ser competitivas a un prezo moi superior ao de 78,63 €/m2. Desta maneira os custes resultantes a repercutir sobre as empresas existentes serán máis reducidos e farán viable economicamente o Proxecto.

4 Estudio de incidencia territorial

4.1 Incidencia sobre os núcleos de poboación afectados

As agrupacións de vivendas máis próximas sitúanse ao este, como serían os núcleos de A Garrida e de Seoane. Cara o suroeste seguindo pola PO-331 atópase o núcleo de Vincios que se atopa máis distante e separado do ámbito pola AG-57.

A incidencia sobre os núcleos será reducida xa que nas zonas máis próximas aos núcleos xa está implantada na actualidade unha importante trama industrial.

A incidencia sobre as poboacións pódense considerar positiva en termos xerais no sentido de que se amortecerán efectos negativos das industrias presentes na actualidade. Este amortecemento conseguirase ao ordenar a importante superficie de uso industrial nacida ao marxe do planeamento e ao dotala das infraestruturas viarias e de servizos adecuadas das que carece actualmente.

4.2 Incidencia sobre os usos do solo

Como xa se mencionou, o solo do ámbito do PIP atópase na actualidade fortemente antropizado. Case a metade da superficie do ámbito esta ocupado por edificacións de uso industrial e infraestruturas viarias.

Cabe destacar a presenza dunha superficie de uso deportivo na zona sur do ámbito que verá transformado o seu uso.

O resto da superficie que delimita noso ámbito dedícase á explotación forestal ou directamente non se explota (ver plano 1.4. Ortofoto). Non presenta ningún valor natural ou paisaxístico. Non presenta especies arboreas merecedoras de protección. Trátase de plantacións alóctonas de especies forestais de crecemento rápido como o piñeiro (*Pinus pinaster*) e o eucalipto (*Eucalyptus globulus*). Asimesmo esta superficie forestal atópase rodeada dunha ampla trama industrial.

Parte do solo verá modificado seu uso, pasando a ter un aproveitamento de tipo industrial, de viario ou dotacional.

Ademais, como xa se indicou no documento nº1, discorren nas proximidades do ámbito, o río Zamáns e o Río Calvo. Definiuse unha zona de protección para río Zamáns no entorno do ámbito, a partir da lámina de inundación de período de retorno de 500 anos resultado dun estudo hidráulico. Esta superficie é a que se propón para ser considerada como solo rústico de protección de augas.

4.3 Incidencia sobre as infraestruturas existentes

O potencial xerador do PIP pode estimarse da seguinte maneira:

Para o análise da xeración do tráfico no Parque para o momento da total ocupación das parcelas considerouse os seguintes ratios:

- 1,6 camiós/día por cada 1.000 m² de superficie edificable
- 6 turismos/día por cada 1.000 m² de superficie edificable

O PIP conta cunha ampla superficie edificada xa existente, que non se considerará a efectos de cálculo de xeración de tráfico.

O parque está cruzado pola estrada autonómica PO-331 que comunica Porriño con Gondomar. A súa vez o parque ten conexión coa estrada PO-330, que é a estrada que comunica coa cidade de Vigo de maneira máis directa. Así mesmo o parque ten un enlace completo desde a PO-331 coa autopista de Val Miñor AG-57. Polo tanto o tráfico xerado dividirase entre as dúas estradas e a autopista.

Polo tanto e para os m² de nova superficie edificable que albergará o Parque, resultarán:

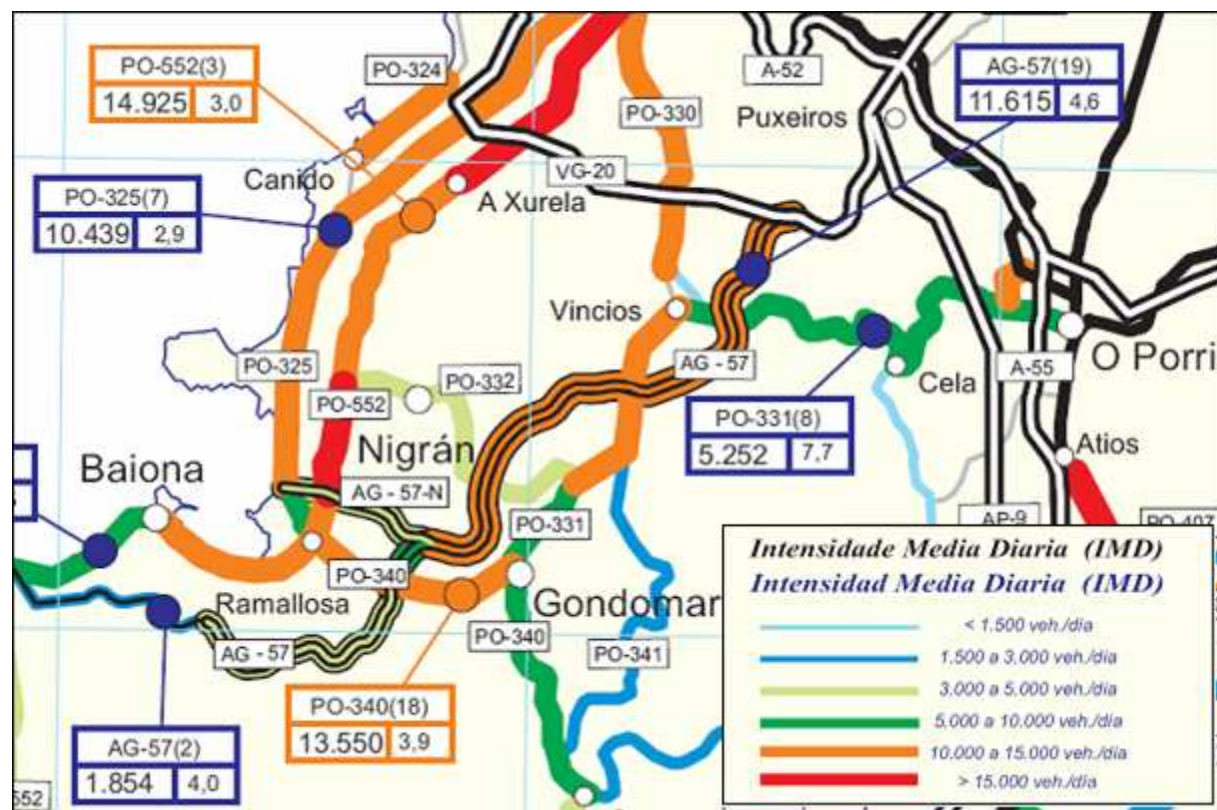
- Vehículos pesados: 1,6 x 133 = 212,8 vehículos pesados/día
- Vehículos lixeiros: 6 x 133 = 798 vehículos lixeiros/día

Polo tanto, a Intensidade Media Diaria total (I.M.D.) que se producirá, segundo as estimacións, será de 1010,8 vehículos/día. O porcentaxe de pesados respecto á I.M.D. resulta ser 21%, un porcentaxe bastante coherente para este tipo de parques.

Como se dixo esta intensidade repartirase entre a PO-331, a PO-330 e a AG-57.

Os datos de aforo recollidos na Memoria de Tráfico da Rede Autonómica de Estradas de Galicia máis próximos á zona son os da PO-331(8) "Zamáns", situada no treito Cela (PO-342) - PO-330, onde se contabiliza unha IMD de 5.252 veh/día, con un 7,7% de pesados e os da estación PO-340(18) "Gondomar norte" situada no treito Gondomar - A Ramallosa (PO-552), que conta cunha IMD de 13.550 veh/día, cun 3,9% de pesados.

No seguinte esquema pódese ver a situación das estacións anteriormente citadas:



A evolución no tempo das IMD destas estacións resúmese no cadro seguinte:

Ano	PO-331(8)		PO-340(18)	
	IMD	Variación	IMD	Variación
2.005	5.776	-	13.755	-
2.006	5.318	-7,9%	13.877	0,9%
2.007	5.537	4,1%	13.860	-0,1%
2.008	5.322	-3,9%	13.581	-2,0%
2.009	5.252	-1,3%	13.550	-0,2%

En ámbolos dous casos a IMD presenta unha tendencia decrecente, polo que pódese supoñer que a IMD do ano de posta en servizo será igual á do último ano do que se dispón de datos, é dicir, o 2009.

Así, pódese observar que as IMD das vías que se ven afectadas polo PIP son moi elevadas, e que, o incremento na IMD que supón a implantación de nova superficie industrial suporía no peor dos casos menos dun 20%, que fai que sexa perfectamente asumible polas vías actuais, especialmente se se teñen en conta as melloras introducidas no viario xeral (PO-331).

No tramo da PO-331 que atravesa o ámbito realízanse as seguintes actuacións que mellorarán de forma significativa a fluidez do tráfico na mesma:

- Introducción dunha mediana impedindo os xiros a esquerda para o acceso de vehículos ás naves industriais situadas á súa beira.
- Mellora do enlace coa autoestrada AG-57
- Construción dunha ampla glorieta na intersección da PO-331 coa PO-330, que facilitará o acceso ó polígono de forma cómoda e segura. A construción desta glorieta unido á xa existente nesta mesma vía ó nordeste do ámbito fixo posible a eliminación do xiro á esquerda para o acceso á AG-57, o que converte este tramo nunha vía moito máis segura e dota de maior fluidez ó tráfico.

De acordo con isto, non é esperable unha afección significativa ás vías existentes en termos de capacidade, conseguíndose un trazado viario que favorece a fluidez e a seguridade.

4.4 Incidencia sobre os equipamentos e servizos existentes

No interior do ámbito existe un equipamento deportivo, campo de fútbol, que se verá afectado co desenvolvemento do parque e que se resolverá co traslado da instalación a outro lugar.

Doutra banda, o desenvolvemento do PIP leva aparellada a creación da súa correspondente superficie de equipamento.

En canto a servizos existentes, ao tratarse da regularización dunha trama industrial preexistente, co proxecto sectorial dotaráselles das infraestruturas precisas para desenvolver a súa actividade de conformidade cos actuais parámetros de sustentabilidade e respecto ao medio ambiente. Non se comprometerá a garantía de servizo ao xa existente.

4.5 Incidencia sobre o medio físico

Os impactos sobre o medio físico xéranse principalmente na fase de construción e están relacionados cos factores medio ambientais: relevo e topografía, edafoloxía, paisaxe e hidroloxía.

Os devanditos impactos redúcense á parte do ámbito que non se atopa antropizada con actividades industriais e viario de acceso ás mesmas. Esta parte do ámbito está ocupada fundamentalmente por superficie de bosques de repoboación.

Os impactos sobre a topografía xéranse como consecuencia dos movementos de terra e aínda que permanentes e negativos, son de baixa intensidade e só afectan a unha parte do ámbito.

As afección á edafoloxía, consecuencia dos desbroces, levan a perda da súa capacidade agroforestal.

A continuación resúmense os principais efectos tanto negativos como positivos sobre o medio físico. O estudo completo destes efectos pódese consultar no Informe de Sustentabilidade Ambiental.

Efectos negativos:

- Sobre a paisaxe e sobre a natureza:

A zona conta cun valor ambiental escaso e deteriorado pola substitución das especies arbóreas autóctonas por pinos e eucaliptos e pola existencia de certas infraestruturas así coma de numerosas naves situadas de maneira desordeada e parcelas onde se depositan materiais de obra que se intercalan coas especies arbóreas.



Se ben se podería considerar un efecto positivo dado que ordena un territorio fortemente antropizado e deteriorado, considérase que é negativo, xa que a actuación representa un cambio na paisaxe e a natureza actual polo aumento da superficie edificada e pavimentada.

- Sobre a Atmosfera:

A realización do PIP provocará un aumento na zona, das emisións de contaminantes á atmosfera con respecto á situación actual polo que a calidade do aire verase diminuída.

- Sobre a enerxía:

A realización do PIP provocará un aumento do consumo enerxético.

Efectos positivos:

- Sobre o ciclo hídrico:

A existencia de recursos hídricos sobrantes na conca do río Zamáns, fan que se poida garantir a abastecemento de auga, ben mediante unha captación directa no río ou ben con unha conexión a unha condución de auga bruta que procedente do encoro do Zamáns. A auga será tratada nunha ETAP e almacenada nun depósito de regulación que lamina as necesidades punta e suministra o caudal demandado en cada momento por gravidade.

Polo que se refire ás augas residuais, será preciso a realización dunha nova EDAR e as conducións necesarias para finalmente realizar o vertido das augas depuradas no medio receptor. As augas pluviais pasarán por un tanque de tormenta previamente a ser vertidas no medio receptor.

Os cursos de auga son respectados segundo as consideracións establecidas pola lexislación vixente e criterios do organismo Augas de Galicia.

- Sobre o solo:

O Parque Empresarial terá unha función estruturante no territorio xa que servirá para ordenar unha importante trama industrial. Ademais favorecerá a recolocación dos asentamentos xa existentes noutros emprazamentos nun espazo máis acorde coas súas expectativas de crecemento e implantación. Polo que se refire a espazos ou elementos protexidos, intégranse na ordenación, en zonas verdes accesibles, preservándoos e valorizándoos.

- Sobre o ciclo de materiais

Disporanse espazos para a recollida e tratamento de residuos e reservanse tres parcelas como equipamentos nas que se podería aloxar un punto limpo.

- Sobre o patrimonio:

Realizouse un Estudo de Impacto sobre o Patrimonio Cultural que se inclúe no anexo III presente proxecto. Como xa se reflexa na memoria descritiva, detectáronse varios elementos do patrimonio arqueolóxico no ámbito do PIP e que se citan a continuación novamente:

Xacementos Arqueolóxicos

- Petróglifos de A Gándara (GA 36057072).
- Mámoa de A Gándara (GA 36057073).
- Petróglifos de A Ferverza (XA – 3).

Os dous primeiros elementos están catalogados e contan cunha área de protección fixada no PXOM de Vigo e que será respectada sen realizar ningunha actuación na mesma. Polo

Elementos do Patrimonio Etnográfico:

- Muíño da Ferverza 1 (M1)
- Muíño da Ferverza 2 (M2)
- Muíño da Ferverza 3 (M3)
- Pontella da Ferverza (P1)

Quedan integrados nunha ampla zona verde do parque quedando a unha distancia importante das actuacións.

Ver plano 1.14. Patrimonio

Os elementos patrimoniais serán preservados, integrados e protexidos coa ordenación do presente presente Proxecto Sectorial.

4.6 Incidencia sobre a Área Metropolitana e a Rexión

Os parques industriais son infraestruturas fundamentais para o desenvolvemento económico e social porque supoñen incentivos para a localización e o desenvolvemento das actividades económicas, actuando como elementos dinamizadores da actividade e indirectamente do emprendemento coa súa contribución á expansión da base económica ás actuacións de preparación de solo empresarial incidentes directa ou indirectamente na situación social.

No caso concreto deste parque a idoneidade do emprazamento estará xustificada de maneira inmediata xa que responde a unha necesidade de ordenar e regularizar unha importante trama industrial, formada por 80 empresas. Ademais a superficie do solo industrial verase incrementada con superficie para novas implantacións empresariais.

cuarta parte das mesmas serán de Dominio Público. Para uso terciario este porcentaxe será a quinta parte.

5 Cumprimento das Normas de Aplicación Directa Contidas na Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia

A Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia expresa, no seu Título III (Artigos 104 a 106) unha serie de Normas de aplicación directa, en canto á adaptación ao ambiente, altura das edificacións e protección de vías de circulación.

No que respecta ás normas relativas á adaptación ao ambiente (Art. 104), no Documento nº3 Normas para a Execución do Proxecto Sectorial inclúese regulamentación detallada do uso pormenorizado, volume, características técnicas e funcionais, condicións de deseño e de adaptación ao ambiente do PIP, así como normas de edificación. En canto ao Art. 104.f, incluído na Lei 9/2002 e as súas sucesivas modificacións, considérase que o ámbito do PIP non é un área ameazada por graves riscos naturais ou tecnolóxicos, polo que non sería de aplicación a restrición á edificación recollida en devandito Artigo.

O Art. 105 non ten incidencia sobre o desenvolvemento do presente Proxecto Sectorial, xa que o planeamento municipal, de acordo coas normas de edificación recollidas no Documento nº3 Normas para a Execución do Proxecto Sectorial, establecerá a altura máxima da edificación no ámbito do PIP.

En canto ao Art. 106 relativo á protección de vías de circulación, a natureza do presente Proxecto Sectorial, como instrumento de ordenación do territorio recollido na Lei 10/1995, habilita a construción de novas vías de circulación de vehículos automóbiles recollidas nel. Respecto da distancia mínima que os cerramentos deberán gardar cos eixes de viais, todas as seccións tipo de viais de nova construción, así como os cerramentos de parcela previstos, respectan unha distancia superior á indicada polo citado artigo.

6 Cumprimento de estándares urbanísticos de acordo co disposto no artigo 5º do Decreto 80/2000

No Art. 5.2 do Decreto 80/2000 expónse que as dotacións e instalacións que impliquen a transformación urbanística de solo rústico e o seu conseguinte cambio de clasificación deberán cumprir os estándares de reservas mínimas para zonas verdes e aparcamentos que establece a lexislación urbanística para o solo urbanizable.

A Lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións no seu Art. 47.2, establece as seguintes reservas mínimas para solo urbano non consolidado e solo urbanizable:

- Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación: 10% da superficie total do ámbito para uso industrial e terciario.
- Sistema de equipamentos públicos destinados a prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios: 2% da superficie do ámbito para uso industrial ou terciario.
- Prazas de aparcamento de vehículos: unha praza por cada 100 m² edificables en ámbitos de uso industrial e dous prazas por cada 100 m² edificables para uso terciario. No primeiro caso a

No PIP o uso principal do solo é industrial, permitíndose o uso terciario nun 20% da superficie total do ámbito. O cómputo das reservas dotacionais realizase proporcionalmente á superficie destinada a cada uso.

Nos seguintes cadro móstranse as reservas establecidas no Proxecto Sectorial para o PIP, comparándoas coas reservas mínimas establecidas pola Lei 9/2002.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS SEGUNDO LEI 9/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GALICIA

Proxecto Sectorial do Polígono Industrial da Pasaxe

Superficie total do sector: 586.752,09 m2s

	Lei 9 / 2002		PS Pasaxe	
Zonas verdes computables:	Mínimo 10% da superficie do ámbito	58.675,21 m2s	101.641,33 m2s	17,32%
Equipamentos	Mínimo 2% da superficie do ámbito	11.735,04 m2s	12.059,20 m2s	2,06%
Aparcadoiros totais:	USO INDUSTRIAL (80%): 1 praza / 100m2t	2.471 prazas		
	USO TERCIARIO (20%): 2 prazas / 100m2t	1.236 prazas		
	Suma:	3.707 prazas		
Aparcadoiros públicos: (respecto das prazas totais de aparcadoiros)	USO INDUSTRIAL: 1 de cada 4	618 prazas		
	USO TERCIARIO: 1 de cada 5	247 prazas		
	Suma:	865 prazas	872 prazas	+30 prazas
Ocupación máxima (Uso industrial)	2/3 da superficie total do ámbito (66,67%)	391.168,06 m2s	299.492,12 m2s	51,04%



ZONA	SUPERFICIE NETA		EDIFICABILIDADE NETA	SUPERFICIE EDIFICABLE	APARCADOIRO MÍNIMO (LOUPMRG)	
	ÁREA	%			TOTAIS	PÚBLICAS
Zona de actividade 1.1	130.959,83 m2s	22,32%	1,00 m2t/m2s	130.959,83 m2t	1.572 prazas	367 prazas
Zona de actividade 1.2	56.397,58 m2s	9,61%	0,80 m2t/m2s	45.118,06 m2t	541 prazas	126 prazas
Zona de actividade 1.3	163.203,87 m2s	27,81%	0,80 m2t/m2s	130.563,10 m2t	1.567 prazas	366 prazas
Zona de actividade 1.4	1.528,20 m2s	0,26%	1,50 m2t/m2s	2.292,30 m2t	28 prazas	6 prazas
TOTAL ACTIVIDADE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL	352.089,48 m2s	60,01%		308.933,29 m2t	3.707 prazas	865 prazas
EQ-1	5.075,52 m2s	0,87%				
EQ-2	2.536,82 m2s	0,43%				
EQ-3	4.446,86 m2s	0,76%				
EQUIPAMENTO	12.059,20 m2s	2,06%	0,50 m2t/m2s	6.029,60 m2t		
Viario	66.125,30 m2s	11,27%				
Parcelas específicas de aparcamento	12.663,98 m2s	2,16%				
TOTAL VIARIO + APARCADOIRO	78.789,28 m2s	13,43%				
RESERVA DE INFRAESTRUTURAS	3.641,40 m2s	0,62%				
Zona verde pública computable	101.641,33 m2s	17,32%				
Zona verde non computable	23.802,61 m2s	4,06%				
TOTAL ZONA VERDE	125.443,94 m2s	21,38%				
SX viario	14.728,80 m2s	2,51%				
SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS	14.728,80 m2s	2,51%				
SUPERFICIE ÁMBITO	586.752,09 m2s	100,00%				

Límites de sostenibilidade

A lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións establece que, para solo urbano non consolidado e solo urbanizable de uso industrial, non se permitirá unha ocupación de terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito.

Máxima ocupación permitida = $2/3 * 551.681,96 \text{ m}^2 = 391.168,06 \text{ m}^2$

A máxima ocupación real no PIP será de 299.492,12 m²s, que representa o 51,04% polo que se cumpre co estándar de ocupación.

Polo que respecta aos límites de edificabilidade, a lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións, non establece para solo industrial ningún límite.

Aparcadoiros

A lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións, establece que, para solo de aproveitamento industrial, hase de dotar cunha praza de aparcamento por cada 100 m² construídos. Se o aproveitamento é terciario, esta dotación dóbrase, é dicir, dúas prazas por cada 100 m² construídos.

No Parque tense un total de 308.933,29 m² edificables para aproveitamento industrial como uso predominante, aínda que contemplase tamén un uso terciario compatible de ata o 20% como máximo. Neste caso obtense que o número mínimo de prazas de aparcamento será:

Nº mínimo de prazas de aparcamento = $0,8 \times 308.933,29 \text{ m}^2 \text{ const} / 100 \times 1 \text{ praza} + 0,2 \times 308.933,29 \text{ m}^2 \text{ const} / 100 \times 2 \text{ prazas} = 2.471 + 1.236 = 3.707 \text{ prazas}$

Das cales, segundo a lexislación vixente, estará en dominio público a cuarta parte, no caso de uso industrial, e a quinta no caso de uso terciario:

Nº mínimo de prazas públicas = $2.468 / 4 + 1.234 / 5 = 618 + 247 = 865 \text{ prazas públicas}$.
Polo tanto, o nº total de prazas de aparcamento públicas será como mínimo de **865 prazas**.

O PIP conta con **872 prazas**, cumprindo así o estándar de aparcamentos.

Sistema de espazos públicos

Segundo a Lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións, a zona verde debe representar un **10%** do total da superficie, tanto si é uso industrial como terciario.

Na ordenación do presente Proxecto Sectorial, as Zonas Verdes Computables representan un 15,10% do total do ámbito.

Equipamentos Públicos

No PIP destínanse a este fin tres parcelas, denominadas EQ-01, EQ-02 e EQ-03 no plano 2.1. *Ordenación*.

As parcelas destinadas a tal fin no PIP ocupan unha superficie de 12.059,20 m², o que representa un **2,19%** do total da superficie, superior ao **2%** mínimo esixido pola Lei 9/2002 e as súas posteriores modificacións.

7 Cumprimento de Lei 6/2007, do 11 de Maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia.

Na lei 6/2007 indicase que os proxectos sectoriais que impliquen a transformación e parcelación urbanística do solo non poderán afectar terreos que deban ser clasificados como solo rústico de especial protección.

Tanto na memoria descritiva como na memoria xustificativa do presente proxecto sectorial xustifícase que os únicos solos mercedores de especial protección no ámbito do proxecto son as marxes dos ríos Zamáns e Calvo. Delimitouse unha zona de protección no presente proxecto de acordo cos requirimentos da Administración Hidráulica de Galicia e que da cumprimento a lexislación urbanística (art.32.d. Lei 2/2010(modificación da lei 9/2001))



8 Relación do Contido do Proxecto Sectorial co Planeamento Urbanístico Vixente

O Planeamento vixente na actualidade fai referencia aos dous Concellos, Gondomar e Vigo.

Gondomar non conta con ningún planeamento municipal.

Vigo, pola súa banda, conta con un Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) aprobado definitivamente con data de 13 de xullo do ano 2009.

8.1 Planeamento de Gondomar

A superficie do PIP no Concello de Gondomar ascende a un total de 581.858,40 m² (99,17%), representando por tanto a superficie maioritaria do ámbito.

O 24 de abril de 2008 o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia anulou en sentenza firme o PXOM de 1997 quedando o concello sen ningún instrumento de planeamento e anulando por tanto tódolos proxectos creados ó amparo deste Plan.

En datas recentes por parte da Secretaría Xeral de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas emitiu Informe confirmatorio da vixencia no Concello de Gondomar das Normas Complementarias e Subsidiarias de Planeamento das provincias da Coruña, Lugo, Ourense e Pontevedra de data de 4 de marzo de 1991, podendo entenderse, de conformidade o art. 27 destas que parte dos terreos incorporados no presente Proxecto Sectorial, se atopasen na clasificación de “solo non urbanizable de protección forestal”, ó ser definidos como tales “aqueles terreos que deben ser obxecto dunha especial protección pola súa capacidade produtiva actual ou potencial no sector forestal”, incluíndo, en todo caso, as áreas de monte que formen un continuo superior a 10 has. e as terras declaradas como de especial produtividade forestal, debendo ser integrado dito réxime, de conformidade ó determinado na Disposición Transitoria 1ª.1.f) da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística de Galicia e Protección do Medio Rural, co establecido nesta norma para o solo rústico; sendo definido o “solo rústico de especial protección forestal” no seu art. 32.2.b) e vencellado, en todo caso tal réxime de especial protección a aqueles terreos que resulten destinados o explotacións forestais ou contén con masas forestais que cumpran funcións ecolóxicas, paisaxísticas, produtivas ou de protección do solo.

En todo caso, os terreos que se inclúen no ámbito do Proxecto Sectorial de A Pasaxe non forman un continuo superior a 10 has., nin gozan da citada capacidade produtiva forestal nin cumpren as funcións anteriormente sinaladas e determinantes da aplicación de dito réxime de especial protección, ó tratarse de zonas nas que non se observa a presenza de especies autóctonas e que se corresponden cunha superficie totalmente degradada pola acción do home, a medio da implantación indiscriminada de actividades industriais as cales alteraron de modo absoluto o medio, sen que, en consecuencia, e dado o seu grado de alteración, se poda considerar que desenvolven funcións ecolóxicas, paisaxísticas, produtivas ou de protección do solo; debendo ter presente a este respecto a unanimidade da doutrina e a xurisprudencia existente na materia á hora de determinar en relación con esta clase de solo a necesidade de partir dunha apreciación obxectiva dos valores a protexer de que se trate (vid. Sentencia do Tribunal Supremo de data de 4 de xullo de 2007 (RJ 2007/3754) e a de data de 6 de maio de 1998 (RJ 1998/3617)), de tal modo que soamente naqueles supostos nos que

estes se manifesten de modo claro, resultará aplicable o citado réxime de protección, polo cal dado que nos citados terreos en modo algún se manifestan tales valores, se considera factible a súa inclusión no ámbito do Proxecto Sectorial, salvagardando as esixencias do art. 23.7 da Lei 10/1995, do 23 de novembro, de Ordenación do Territorio de Galicia.

Entorno ás canles delimitouse unha zona de protección que da cumprimento á lexislación urbanística e de augas.

8.2 Planeamento de Vigo

En Vigo a superficie do ámbito conta con un total de 4.893,69 m² (0,83%) e os terreos considerados clasifícanse como:

- Solo urbanizable delimitado (Clave de sector urbanizable en PXOM: S-67-I)
Correspondese coa superficie onde se proxecta unha glorieta e o aparcamento AP-6.
- Solo urbano non consolidado
Correspóndese con solos destinados a unha conexión viaria.

No apartado 2 do Documento Nº2 Memoria Xustificativa deste Proxecto Sectorial xustifícase a idoneidade do emprazamento do PIP. Dita idoneidade resulta inmediata xa que o proxecto non podería ter un emprazamento distinto a este ao tratarse dunha zona industrial existente que se pretende regularizar e dotar de servizos.

8.3 Adaptación do Planeamento Urbanístico Municipal

A Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio de Galicia establece no seu Art. 24 que as determinacións contidas nos plans e proxectos sectoriais de incidencia supramunicipais vincularán o planeamento do ente ou entes locais en que se asenten devanditos plans ou proxectos, que haberán de adaptarse a elas.

Así, de acordo co Art.11.2 do decreto 80/2000 e a Disposición Transitoria segunda da Lei 9/2002, os municipios de Gondomar e Vigo contarán cun prazo de tres anos a partir da data da entrada en vigor do Proxecto Sectorial e, en todo caso, na primeira modificación ou revisión do planeamento xeral afectado

A estes efectos, as modificacións a introducir no Planeamento Xeral son as seguintes:

- Deberán recoller a clasificación como solo urbanizable a parte de solo deste Proxecto Sectorial que corresponda ao Parque Empresarial propiamente dito, respectando a súa configuración territorial como Sector único.
- Para instrumentar a súa ordenación, deberán incorporarse tales clasificacións de solo, os elementos da estrutura xeral e a asignación de usos e dos seus niveis de intensidade contida no Proxecto Sectorial, remitindo a súa ordenación pormenorizada á xa formalizada por este.
- O réxime urbanístico que se corresponde coas previsións do Proxecto Sectorial, é o propio do Solo Urbanizable Sectorizado; polo que, á totalidade do solo integrado no Sector definido por este, seranlle de aplicación as condicións e estándares urbanísticos e o réxime xurídico



correspondente, contemplado na Lei 9/2002 do 30 de Decembro (DOG 31/12/2002), coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004 do 29 de decembro (DOG 31/12/2004); pola Lei 6/2007 do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); pola Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minaría de Galicia (DOG 6/06/2008); pola Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008); pola Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia; e pola Lei 2/2010, do 25 de marzo (DOG 31/03/2010), conforme á súa adecuada interpretación coas bases estatais contidas na Lei 10/2.003 de 20 de maio, de medidas vixentes de liberalización no sector inmobiliario e transportes (Disposicións transitorias primeira e segunda), pola que se modifica parcialmente a Lei 6/1.998, de 13 de abril, sobre Réxime de Solos e Valoracións



9 Informe de Sustentabilidade Ambiental

Santiago de Compostela, Maio de 2010

Calquera desenvolvemento urbano leva implícito grandes e profundas transformacións sobre o seu territorio circundante. A escala e o desequilibrio destas accións alcanzaron tal magnitude, no presente, que é preciso afrontar novos rumbos que adecúen a trama urbanística á calidade de vida dos cidadáns e os seus consumos, de cara ó futuro.

O papel dos concellos na xestión ambiental é cada vez máis importante. Así o recoñecen os principais tratados internacionais e a normativa de numerosos países. O Cumio de Río de Janeiro de 1.992 incidiu especialmente en atribuír ás corporacións locais un papel fundamental na protección do medio ambiente.

A esixencia dunha avaliación ambiental das accións que probablemente teñan efectos negativos cristaliza na aprobación da Lei 9/2006, sobre avaliación dos efectos de determinados plans e programas no medio ambiente, no que se establece o procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica (AAE).

Por outra banda, a Lei 6/2007, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia, establécese que se tramitarán de maneira simultánea a avaliación ambiental estratéxica dos documentos de ordenación do territorio (como é o caso do Proxecto Sectorial) ou de planeamento urbanístico e o propio documento a que fai referencia.

Con data de 22 de febreiro de 2008, presentase na Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible o Documento de Comunicación de Inicio do procedemento de elaboración do "Proxecto Sectorial do Polígono Industrial de A Pasaxe" que promove a empresa pública Xestur Pontevedra. Revisada a documentación presentada, e en previsión de que o Proxecto Sectorial do Polígono Industrial de A Pasaxe puidese ter efectos significativos sobre o medio ambiente, a Consellería de Medio Ambiente e Desenvolvemento Sostible resolve que o Proxecto Sectorial de dito Parque debe ser sometido ó Procedemento de Avaliación Ambiental Estratéxica previsto no artigo 7 da lei 9/2006 de 28 de Abril de Avaliación de Plans e Programas.

Como parte do procedemento de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, o Documento de Comunicación de Inicio do Proxecto Sectorial, foi exposto desde o 16 de Xaneiro ao 16 de Febreiro para que tanto os cidadáns como os membros do Consello Galego de Medio Ambiente puidesen formular criterios de cara á elaboración do Documento de Referencia.

Con data de 25 de Xaneiro de 2010, ponse a disposición pública na web oficial da Consellería de Medio Ambiente o Documento de Referencia para este Proxecto Sectorial.

O Informe de Sustentabilidade Ambiental foi redactado con data de Maio de 2010 e tramítase paralelamente co presente proxecto sectorial.

Asdo. Alberto Sánchez Martín
Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos

Asdo. Xaquín Beiroa Raposo
Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos