



**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
“PARQUE OFIMÁTICO” PARA LA ORDENACIÓN DE
VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 Y
Z-46 – CONCELLO DE A CORUÑA**

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
BORRADOR DEL PLAN**

SITUACIÓN:

PARQUE OFIMÁTICO
A CORUÑA

PROMOTOR:

XESTUR SA
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

agosto2017

fc | a

arquitecturaurbanismo

arquitectos:
alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES	1
1.1. PROMOTOR.....	1
1.2. TÉCNICOS REDACTORES.....	1
1.3. OBJETO DEL ENCARGO.....	1
1.4. ANTECEDENTES	2
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.....	2
2. MARCO NORMATIVO.....	4
2.1. LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA	4
2.2. DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA	5
2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE A CORUÑA Y PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 10 "PARQUE OFIMATICO".....	6
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SITUACIÓN ACTUAL.....	8
3.1. DEFINICION DEL ÁMBITO, IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS/MANZANAS AFECTADAS, Y ORDENACION ACTUAL DE LAS MISMAS.....	8
3.1.1. Manzanas Z-41 y Z-43.....	10
3.1.2. Manzanas Z-44 y Z-46.....	11
3.2. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE	12
4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. VOLUMETRIA PROPUESTA	16
4.1. MANZANAS Z-41 Y Z-43.....	16
4.2. MANZANAS Z-44 Y Z-46.....	18
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES	21
5.1. Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, y Plan Parcial del sector "Parque Ofimático"	21
5.2. Ley del Suelo de Galicia	22
5.3. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia	22
5.4. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad.....	22
5.4.1. Estudio de Soleamiento.....	23
6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	27
7. ESTUDIO ECONÓMICO, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, PLAN DE ETAPAS	31

8. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	32
9. OTRAS CONSIDERACIONES	33
1. ORDENANZAS	34
1.1. INTERPRETACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL	34
1.2. ORDENANZA DE MANZANAS Z-14, Z-44 Y Z-46, DE USO TERCIARIO EXCLUSIVO (modificación del apartado 2.2.2.1. de las ordenanzas del Plan Parcial).....	34
1.2.1. Ordenanza de manzana Z-14, de uso terciario exclusivo (apartado 2.2.2.1.1. de las ordenanzas del Plan Parcial)	35
1.2.2. Ordenanza de manzanas Z-44 y Z-46 (modificación del apartado 2.2.2.1.2. de las ordenanzas del Plan Parcial)	35
1.3. ORDENANZA DE MANZANAS Z-41, Z-43 Y Z-48, DE USO MIXTO (TERCIARIO Y RESIDENCIAL) (modificación del apartado 2.2.2.2. de las ordenanzas del Plan Parcial).....	37
1.3.1. Condiciones comunes a las manzanas de uso mixto (modificación del apartado 2.2.2.2.1. de las ordenanzas del Plan Parcial).....	37
1.3.2. Condiciones particulares de Manzanas Z-41 y Z-43 (modificación del apartado 2.2.2.2.2. de las ordenanzas del Plan Parcial).....	37

PLANOS

- In-01: SITUACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4A DEL PLAN PARCIAL, Y FOTO AÉREA
- In-02: NORMATIVA VIGENTE. PLANO DE ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
- Or-01a: PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43 PLANTA BAJA
- Or-01b: PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43 PLANTAS ALTAS
- Or-01c: ORDENACIÓN. PARCELAS Z-41, Z-43 PARCELACIÓN MÁXIMA
- Or-02a: PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46 PLANTAS BAJAS
- Or-02b: PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46 PLANTA TIPO
- Or-02c: ORDENACIÓN. PARCELAS Z-44, Z-46 PARCELACIÓN MÁXIMA
- Or-03a: ORDENACIÓN. ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-41
- Or-03b: ORDENACIÓN. ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-43
- Or-03c: ORDENACIÓN. ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-44
- Or-03d: ORDENACIÓN. ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-46

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

Se redacta el presente documento de Modificación del Plan Parcial del sector 10 "Parque Ofimático", a petición de las entidades Xestión do Solo de Galicia-XESTUR SA en su condición de titular y propietario de las parcelas Z-44 y Z-46 y CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR, con CIF B-15.079.056, titular y propietario de la parcela Z-43.

La parcela restante objeto de esta modificación identificada como Z-41, es propiedad del Ayuntamiento de A Coruña.

1.2. TÉCNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del presente documento son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 1047; y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira, adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 2137; ambos con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse Nº 45, 1ºB, C.P.15.009 de A Coruña.

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del encargo es la reordenación de los volúmenes a edificar en las parcelas Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46 definidas en el Plan Parcial del sector 10 "Parque Ofimático", modificando la configuración de los mismos (según el texto de la modificación puntual del mismo aprobada definitivamente con fecha de diciembre de 2.014), de modo que se configuren en volúmenes independientes sobre rasante, la edificabilidad asignada para uso terciario y la asignada para uso residencial en las parcelas Z-41 y Z-43 manteniéndose una planta baja comercial con porches perimetrales, y "fraccionando" en tres volúmenes independientes sobre un "zócalo" comercial, la edificabilidad de uso terciario de las parcelas Z-44 y Z-46. Todo ello, sin modificar alineación alguna ni afectar a suelos de dominio público.

Este reajuste mejorará la independencia entre los distintos usos, evitando interferencias no deseables entre los mismos, y posibilitando mediante la distribución volumétrica que se propone, la materialización de la edificabilidad asignada a cada uso en cuerpos edificados diferenciados, manteniéndose no obstante, la forma y dimensión de las parcelas, y la configuración de la planta baja.

Dado que la configuración de la ordenación vigente derivada del Plan Parcial que ordena la edificación en el sector del Parque Ofimático, contempla en la parte central del mismo en el que se materializa la edificabilidad de usos terciarios en altura, una ordenación simétrica respecto al eje este-oeste sobre el que se sitúa la gran plaza central de esta área, la reordenación de volúmenes se plantea para cuatro manzanas simétricas dos a dos (manteniéndose así el criterio establecido en dicho Plan), identificadas como:

- Z-41 y Z-43: se sitúan en la zona noroeste en una posición de centralidad dentro del sector. Son dos parcela gemelas de elevada superficie (2.066,40 m² cada una), y de geometría triangular.
- Z-44 y Z-46: se sitúan en el límite noroeste del sector. Son dos parcela gemelas de elevada superficie (4.080,00 m² cada una) y geometría rectangular.

1.4. ANTECEDENTES

El 10 de marzo de 2003, el Pleno municipal adoptó el acuerdo de convalidar el texto refundido del Plan Parcial del sector S-10 "Parque Ofimático" aprobado definitivamente el 10 de septiembre de 2001, promovido por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS).

Dicho documento fue objeto de una primera modificación puntual, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en mayo de 2005.

Posteriormente se procedió a la tramitación de un nuevo documento denominado Texto Refundido y adaptado de Plan Parcial Parque Ofimático S-10, el cual fue aprobado por el Pleno municipal en mayo de 2007. Este documento sustituyó a los dos anteriores dejándolos sin efecto. En desarrollo del planeamiento aprobado en el año 2007 se tramitó el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector, aprobado por la Junta de gobierno local en enero de 2008. Una vez culminado el procedimiento anterior, se inició la tramitación del Proyecto de Reparcelación del sector, el cual fue aprobado definitivamente en septiembre de 2009.

Una vez aprobados los documentos de ejecución y gestión urbanística del sector, se procedió a adjudicar las obras de urbanización, las cuales aún no han finalizado.

En abril de 2013 se aprueba un estudio de detalle del sector, cuyo objetivo es el reajuste de las rasantes del ámbito.

Al mismo tiempo se inicia la tramitación de una primera modificación del planeamiento vigente en el sector (el Texto Refundido y adaptado de Plan Parcial Parque Ofimático S-10), el cual fue aprobado definitivamente en diciembre de 2014. Este documento constituye el planeamiento vigente en el sector S-10 (en adelante Plan Parcial), y es objeto de modificación en el presente documento.

Así mismo señalar que simultáneamente a lo anterior, fue aprobado el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña, por Orden del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras del 25 de febrero de 2013 (DOG del 8 de marzo de 2013).

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El Plan Parcial en vigor permitía la reordenación de volúmenes mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, tal y como se recoge a continuación:

2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

2.3.1. GENERALIDADES

De acuerdo con la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de diciembre, se formularán Estudios de Detalle para prever o reajustar, según los casos:

- Completar y reajustar las alineaciones y rasantes;
 - La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
 - Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementaria al planeamiento
- Asimismo, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

De acuerdo con ello y con el propio Plan Parcial, se prevé la utilización de los Estudios de Detalle en situaciones que:

- Como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas, pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.
- Como consecuencia de las necesidades específicas derivadas de un mayor conocimiento de la tipología residencial, pudieran ser necesarios para ajustar dichas ordenaciones.
- Como consecuencia del propio Plan Parcial que así lo establece para una serie de parcelas.

En este caso, el Estudio de Detalle tendrá presente como elementos reguladores los siguientes aspectos:

- El viario periférico a las zonas donde se ubicarán las viviendas.
- El viario peatonal.
- Las alturas máximas establecidas y el volumen máximo a construir.
- Los escalonamientos establecidos de las parcelas según la ordenación del Plan Parcial.

Las alineaciones y ordenación volumétrica podrán modificarse de acuerdo con las necesidades derivadas de programas de viviendas, tipologías utilizadas, composición global de la ordenación u otra razón suficientemente justificada.

Con el Plan Parcial se presenta una ordenación volumétrica y de alineaciones que, en principio, es la definitiva. Utiliza como tipología de la ordenación la manzana cerrada, la manzana abierta y el bloque abierto, que se desarrollará según las ordenanzas específicas que se acompañan.

La modificación de esta ordenación sólo podrá realizarse mediante su adecuada justificación, el mantenimiento de la superficie de espacios libres existentes y los elementos reguladores a que se ha hecho referencia.

Será obligatoria, antes de la solicitud de licencia de construcción, la redacción de un Estudio de Detalle, a fin de conseguir un conjunto armónico que ordene de forma adecuada los accesos a viviendas y garajes en la manzana Z-48.

Así mismo, en las ordenanzas de aplicación en las cuatro manzanas que conforman en ámbito del presente documento de modificación, recogen la posibilidad de modificar la ordenación de volúmenes con la única salvedad de no alterar la ordenación volumétrica establecida en la zona de la plaza pública central (E.L.5). Este requisito es tenido en cuenta en la presente Modificación, de tal forma que se mantiene la configuración volumétrica de las plantas bajas que limitan con la plaza pública central, se mantiene el número de plantas máximo permitido, y se respetan los ejes de simetría de la composición edificatoria que la rodea.

La razón de definir la nueva reordenación de volúmenes en estas manzanas mediante una modificación del Plan Parcial, en lugar de tramitar el correspondiente estudio de detalle, es debido a que las ordenanzas recogen una descripción muy estricta de la edificación, por lo que prácticamente cualquier reordenación conlleva la necesidad de modificar la ordenanza de aplicación, actuación prohibida para los estudios de detalle (art. 79.2.h) de la LSG).

Así mismo, con la reordenación de volúmenes pretendida, se persiguen los siguientes objetivos:

- Mejora de las condiciones de habitabilidad de los edificios resultantes: al eliminar los patios de manzana previstos, y generar fachadas exteriores en todos los vientos de la edificación, se consigue una mejora sustancial de las condiciones de iluminación y ventilación de los edificios y, con ello, la habitabilidad de los mismos.
- Mejora del paisaje urbano: al fraccionar la edificación en diferentes volúmenes en altura, manteniendo el número máximo de plantas, se consigue aumentar la visibilidad del espectador desde esta zona, mejorando el paisaje urbano. Además, la separación en volúmenes y cuerpos edificados independientes para el uso residencial y el uso terciario en las manzanas Z-41 y Z-43, disminuye enormemente los posibles problemas por interferencia entre usos, y posibilita un mejor desarrollo de los mismos con total independencia.
- Mejora de la viabilidad económica del desarrollo de las parcelas: al permitir el fraccionamiento edificatorio, se posibilita la adaptación de la ejecución en función de la demanda y de su propia comercialización. Concretamente, en las parcelas Z-44 y Z-46, con la ordenación actual, tendrían que ser en la práctica objeto de una promoción única, con una edificabilidad de 28.363 m², excesiva a todas luces para la actual situación del mercado inmobiliario.

Esta determinación tiene especial relevancia en el caso de las citadas parcelas Z-44 y Z-46, de titularidad pública, ya que pertenecen a Xestur, uno de los promotores del presente documento y de toda la actuación, cuya venta posibilitará recuperar en parte el capital invertido en el desarrollo de este sector; por lo que mejorar las condiciones para la comercialización de las parcelas, permitirá recuperar con mayor facilidad la inversión financiera realizada por este organismo público, aspecto que revierte en toda la sociedad.

En definitiva, se mantienen los criterios generales de la ordenación en vigor, únicamente se modifican aspectos que contribuyen a mejorar sus condiciones de habitabilidad, visibilidad y viabilidad económica.

2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo lo constituyen fundamentalmente la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante RLSG), el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña (PGOM), y el Plan Parcial de Ordenación del sector 10 "Parque Ofimático" (Plan Parcial), en cuyo ámbito se sitúan las parcelas cuya reordenación de volúmenes se propone en el presente documento de Modificación de Plan Parcial.

2.1. LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

A continuación se extractan los artículos de la LSG, donde se regula la formulación, contenido y tramitación de una modificación de plan parcial.

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

- 1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*
- 2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*
- 3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*
- 4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*
- 5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*
- 6. En el caso de las modificaciones del planeamiento general que tengan por objeto la delimitación del suelo de núcleo rural de acuerdo con lo establecido en el artículo 23, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 78 de la presente ley.*

Artículo 67. Objeto

Los planes parciales tendrán por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector.

Artículo 68. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general.*
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.*
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la presente ley.*
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.*
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.*
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con*

los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros.

Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.

- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio optase por su ordenación mediante plan especial.*
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.*
- j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.*
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.*

Artículo 69. Documentación

Los planes parciales comprenderán, con el contenido que se fije reglamentariamente, los siguientes documentos:

- a) Documento ambiental estratégico o estudio ambiental estratégico, según el plan haya sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.*
- b) Planos de información, incluido el catastral.*
- c) Memoria justificativa de sus determinaciones.*
- d) Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo.*
- e) Planos de ordenación urbanística.*
- f) Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.*

A este respecto destacar que el único objetivo del presente documento de Modificación es REORDENAR LOS VOLUMENES EDIFICABLES, MANTENIENDO ÍNTEGRAMENTE TODAS LAS DEMÁS PRESCRIPCIONES DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR PARA LAS PARCELAS.

Con lo anterior, el contenido del presente documento se adaptará a esta particularidad, manteniendo las determinaciones del Plan Parcial del sector en el resto de los aspectos no modificados.

2.2. DECRETO 143/2016, DE 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA

El RLSG establece expresamente para los Planes Parciales, lo siguiente.

Artículo 161. Objeto y ámbito

1. Los planes parciales tendrán por objeto regular a urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan general mediante la ordenación detallada de un sector (artículo 67 de la LSG).

Cada plan parcial abarcará un sector completo de suelo urbanizable delimitado por el plan general de ordenación municipal.

2. Los planes parciales no se podrán aprobar sin que, previamente, se haya aprobado el planeamiento general que desarrollan, sin perjuicio de la posibilidad que asiste al planeamiento general de ordenar pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable con el mismo contenido y determinaciones exigibles a un plan parcial.

Artículo 162. Determinaciones

Los planes parciales contendrán, en todo caso, las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan general (artículo 68.a) de la LSG).
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona (artículo 68.b) de la LSG).
- c) Señalización de reservas de terrenos para sistemas locales en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 69 de este reglamento (artículo 68.c) de la LSG).
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria (artículo 68.d) de la LSG).
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de alcantarillas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan (artículo 68.e) de la LSG).
- f) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación (artículo 68.f) de la LSG).
- g) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos que vayan a ser utilizados por la población futura. Igualmente, habrá de resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas y otros (artículo 68.g) de la LSG).
Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar, en el plazo máximo de un mes, sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial (artículo 68.g) de la LSG).
- h) Ordenación detallada de los suelos destinados por el plan general a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, excepto que el municipio opte por su ordenación mediante un plan especial (artículo 68.h) de la LSG).
- i) Fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de las personas propietarias, entre ellos los de gestión, urbanización y edificación. En otro caso, el plazo para el cumplimiento de cada uno de ellos será de tres años.
- j) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y modificación, en su caso, del sistema de actuación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en este reglamento (artículo 68.j) de la LSG).
- k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos (artículo 68.k) de la LSG).

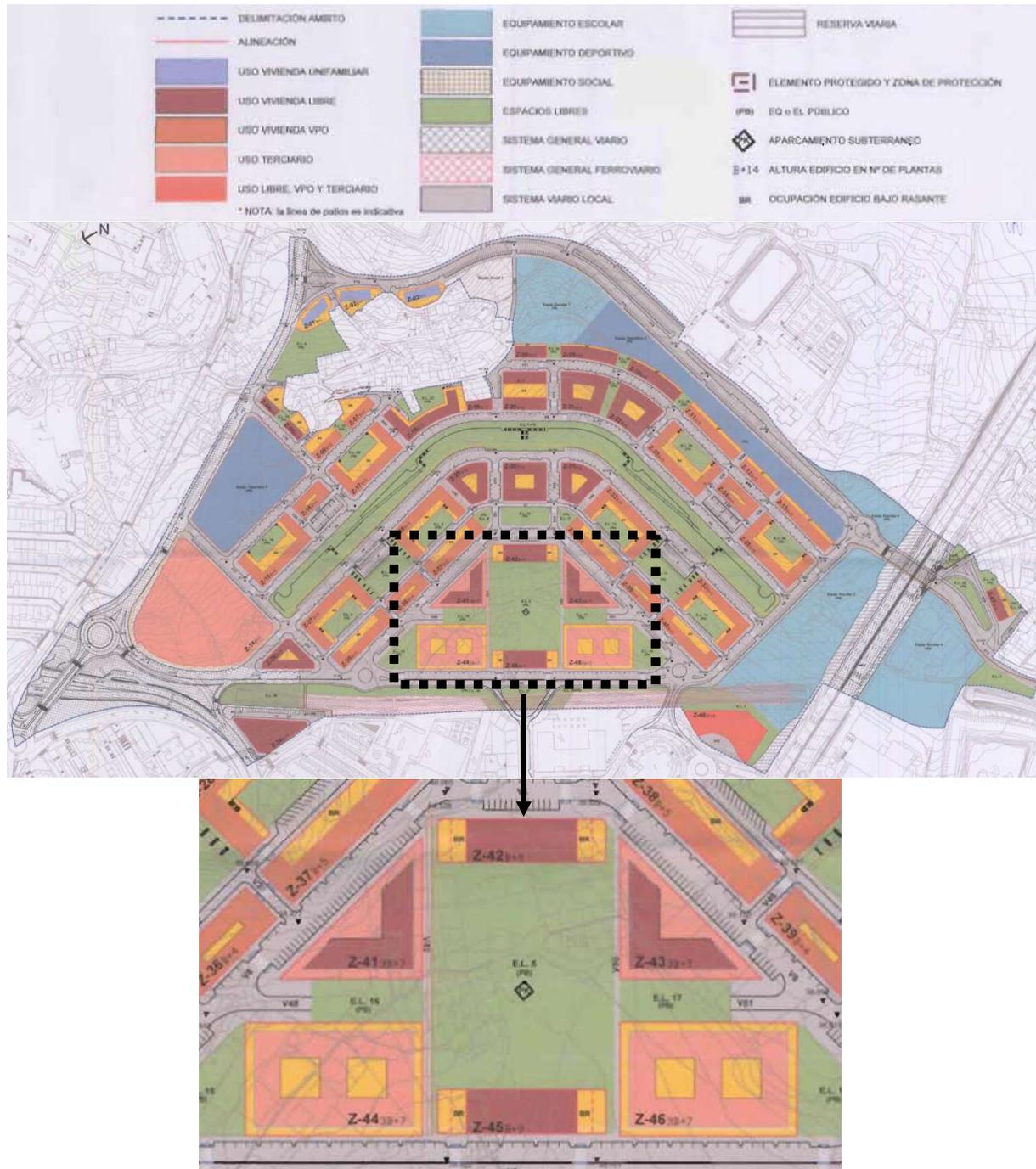
En cuanto las competencias, está claro que la ordenación de volúmenes está dentro de las establecidas por el RLSG.

En cuanto al contenido documental, aclarar que el presente documento incluye la documentación necesaria para el desarrollo de sus determinaciones, es decir, la modificación de la ordenación volumétrica en cuatro parcelas del sector, respecto de la inicialmente establecida en el Plan Parcial; en el resto de determinaciones seguirán siendo de aplicación las establecidas en el citado Plan Parcial.

2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE A CORUÑA Y PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 10 "PARQUE OFIMATICO"

El PGOM en vigor desde al año 2.013, y el texto del Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha de diciembre de 2014, constituyen la base de ordenación urbanística para la redacción del presente documento, y contienen la normativa de aplicación que regula las condiciones de edificación en las parcelas objeto de

Modificación. En epígrafes posteriores se recoge específicamente las prescripciones de aplicación, en base a las cuales se efectúa la propuesta de ordenación de volúmenes que se formula en el presente documento.



Fuente: Plan Parcial en vigor. Zonificación. Usos pormenorizados.

Tal y como se observa en el esquema anterior, la zonificación de las parcelas objeto de la presente modificación es la siguiente:

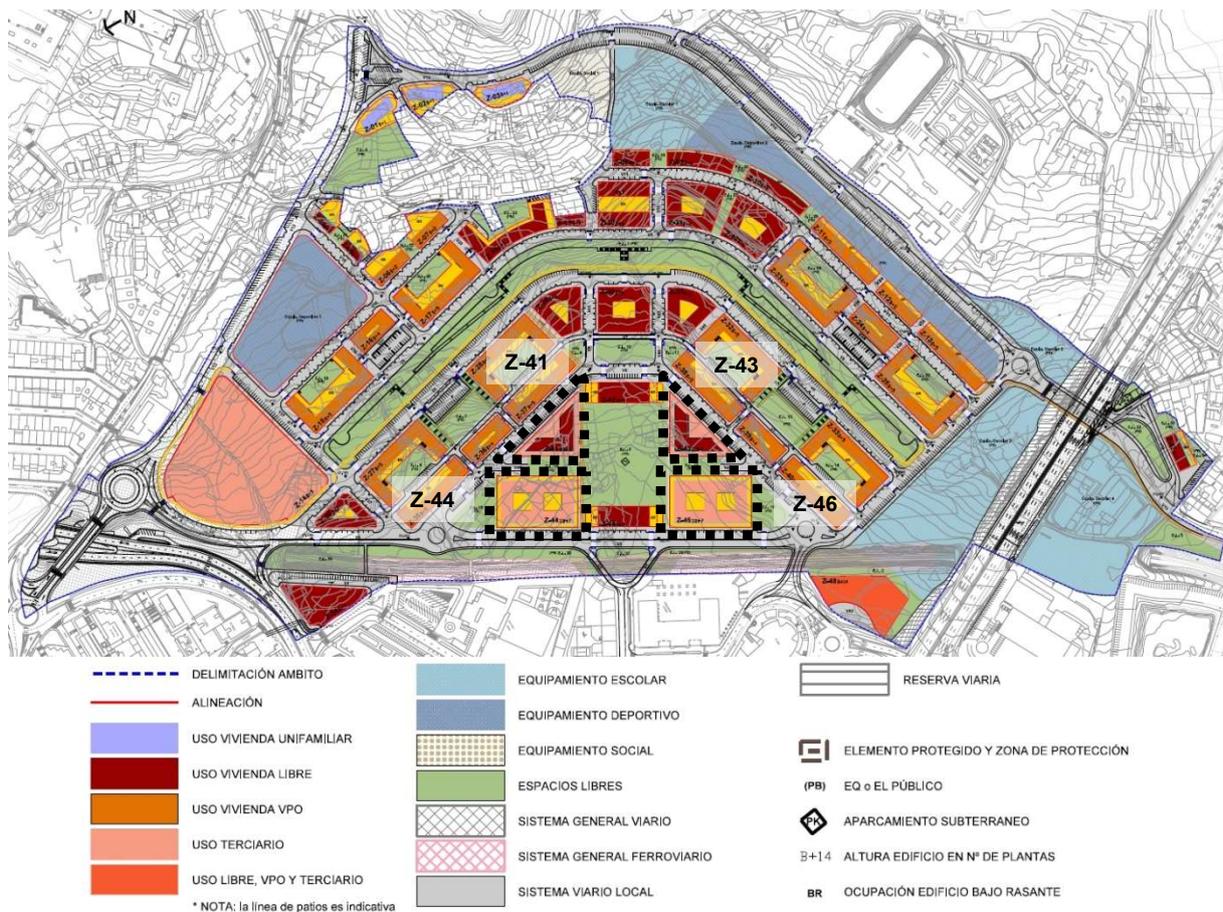
- Z-41 y Z-43: Uso vivienda libre y uso terciario.
- Z-44 y Z-46: Uso terciario.

3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SITUACIÓN ACTUAL

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
Z-41	2.066,40	5.362,00	6.440,00	11.802,00
Z-43	2.066,40	5.362,00	6.440,00	11.802,00
Z-44	4.080,00	28.363,00	0,00	28.363,00
Z-46	4.080,00	28.363,00	0,00	28.363,00

3.1. DEFINICION DEL ÁMBITO, IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS/MANZANAS AFECTADAS, Y ORDENACION ACTUAL DE LAS MISMAS

Si situamos las parcelas Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46, cada una de las cuales constituye una manzana completa dentro de la ordenación del Parque Ofimático, sobre el plano de Zonificación del Plan Parcial en vigor, tenemos la siguiente imagen:



Las cuatro manzanas indicadas son objeto de la modificación pretendida.

A continuación se incluye el cuadro de edificabilidades asignado a cada manzana, incluido en el plano anterior, que para las parcelas objeto de estudio, indica lo siguiente:

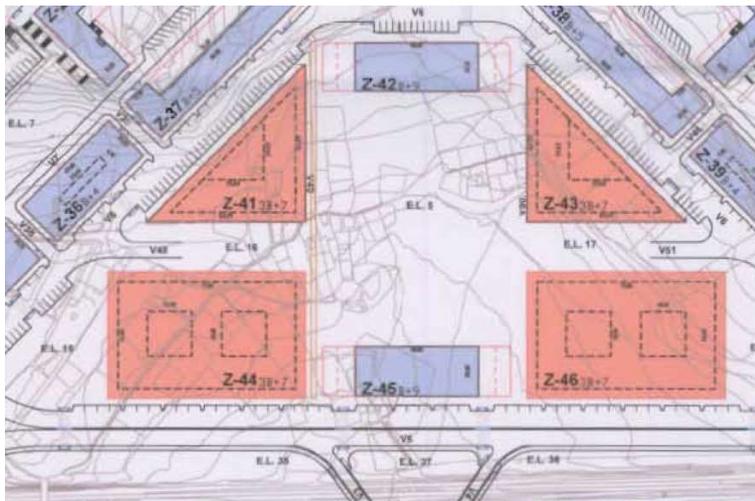
CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EDIF. TERCIARIO	EDIF. RESIDENCIAL												
Z-01	840,00m²	Z-11	960,00m²	4800,00m²	Z-21	2236,00m²	11232,00m²	Z-31	1590,00m²	8040,00m²	Z-41	5362,00m²	6440,00m²
Z-02	840,00m²	Z-12	586,00m²	2979,00m²	Z-22	2238,00m²	11232,00m²	Z-32	1680,00m²	8400,00m²	Z-42	504,00m²	8118,00m²
Z-03	1008,00m²	Z-13	960,00m²	4800,00m²	Z-23	1536,00m²	8640,00m²	Z-33	1680,00m²	8400,00m²	Z-43	5362,00m²	6440,00m²
Z-04	960,00m²	Z-14	27815,00m²		Z-24	1029,00m²	3691,00m²	Z-34	1733,00m²	8665,00m²	Z-44	28363,00m²	
Z-05	960,00m²	Z-15	1488,00m²	8400,00m²	Z-25	1536,00m²	8640,00m²	Z-35	1152,00m²	5760,00m²	Z-45	504,00m²	8118,00m²
Z-06	1440,00m²	Z-16	817,00m²	2964,00m²	Z-26	1296,00m²	5688,00m²	Z-36	980,00m²	3500,00m²	Z-46	28363,00m²	
Z-07	1440,00m²	Z-17	1488,00m²	8400,00m²	Z-27	1680,00m²	8400,00m²	Z-37	1152,00m²	5760,00m²	Z-47		1976,00m²
Z-08	504,00m²	Z-18	1324,82m²	4262,46m²	Z-28	1680,00m²	8400,00m²	Z-38	1152,00m²	5760,00m²	Z-48	2730,20m²	9469,00m²
Z-09	912,00m²	Z-19	336,18m²	1017,54m²	Z-29	1590,00m²	8040,00m²	Z-39	980,00m²	3500,00m²			
Z-10	952,00m²	Z-20	2200,00m²	5544,00m²	Z-30	2200,00m²	11088,00m²	Z-40	1152,00m²	5760,00m²			

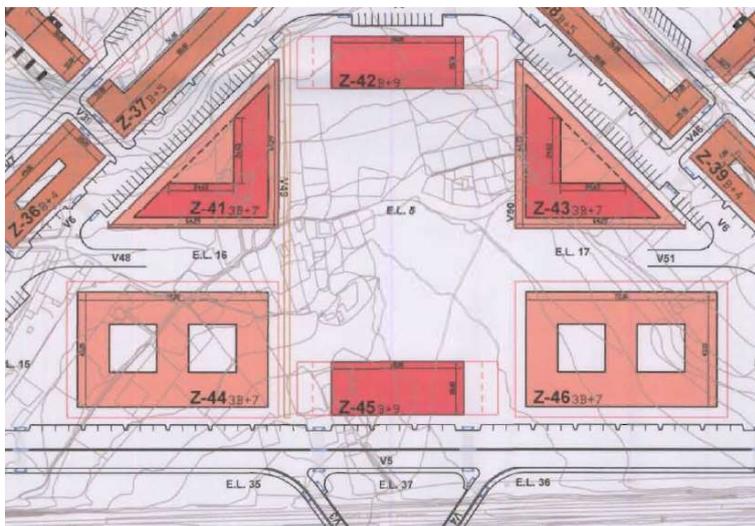
Así pues, el Plan Parcial ordena las manzanas objeto de modificación del modo siguiente:

- Z-41 y Z-43: prevé la materialización de edificabilidad de uso terciario (5.362,00 m²) y de uso residencial libre (6.440,00 m²) en cada una de ellas, con una altura máxima de bajo y nueve plantas en altura (3B+7).
- Z-44 y Z-46: prevé la materialización de edificabilidad de uso terciario (28.363,00 m²) en cada una de ellas, con una altura máxima de bajo y nueve plantas en altura (3B+7).

En los planos del Plan Parcial, donde se grafía la ocupación por la edificación en plantas bajas (4A) y en plantas tipo (4.B), se refleja lo siguiente.



4.A



4.B

4.A Ordenación: ocupación en planta baja. 4.B Ordenación: ocupación en planta tipo

Así pues el Plan Parcial prevé:

- Manzanas Z-41 y Z-43: la materialización en las plantas bajas, primera y segunda de la edificabilidad de uso terciario, reservando las plantas altas para el uso residencial de vivienda libre.
- Manzanas Z-44 y Z-46: uso terciario exclusivo, ocupándose la totalidad de la superficie de las parcelas en plantas baja, primera y segunda, y estableciendo "patios interiores cerrados" en las plantas 4ª a 9ª.

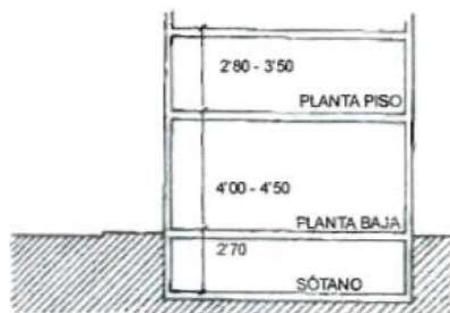
3.1.1. Manzanas Z-41 y Z-43

Le resulta de aplicación la "ordenanza de manzanas Z-41, Z-43 y Z-48, de uso mixto (terciario y residencial)". Se sitúan en la zona denominada el "minipolígono ofimático", en el que coexiste el uso terciario con el uso residencial en el régimen de vivienda libre; en este ámbito se ordenan edificios terciarios exclusivos (manzanas Z-44 y Z-46), junto con edificios mixtos de terciario y vivienda libre (como es el caso de las manzanas Z-41 y Z-43) y edificios destinados a vivienda libre, configurando un espacio central destinado a aparcamiento en las plantas subterráneas, y una gran plaza de relación en su parte superior.

Se permiten edificios de diez plantas: en las manzanas de uso terciario exclusivo y en las de uso mixto terciario-residencial, las tres primeras plantas se vinculan a uso comercial-terciario configurando un "zócalo comercial", sobre el cual en las siete plantas siguientes y con retranqueos interiores a la parcela de 4 metros, se ubican los cuerpos edificados en los que se materializa el resto de su edificabilidad residencial o terciaria.

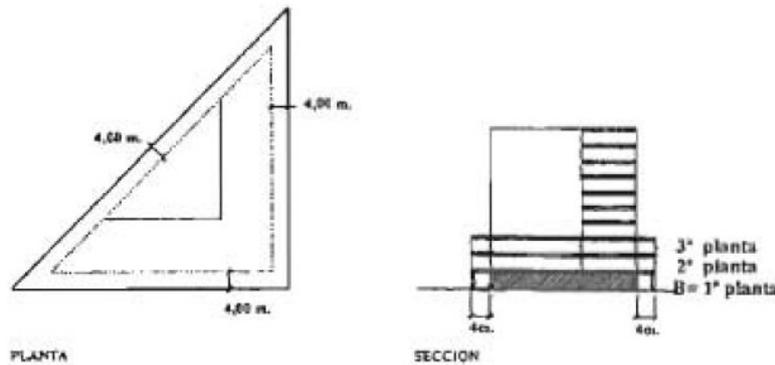
La planta baja destinada a usos comerciales-terciarios deberá disponer de un porche exterior porticado en todo su perímetro de 4 m de fondo; para esta planta baja se prevé una altura entre 4,00 y 4,50 m, mientras que el resto de plantas será de 2,80 a 3,50 m de altura para las plantas de uso terciario o comercial, con independencia de los cantos de forjado que se permiten hasta 40 cm, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,50 m. En las plantas de sótano la altura de piso entresuelo y suelo consecutivo será como mínimo de 2,70 m, manteniendo siempre una altura libre mínima de 2,30 m. Deberán disponerse accesos y comunicaciones verticales independientes para los usos terciarios y residenciales.

En el esquema adjunto se muestran las alturas autorizadas para todos los edificios del minipolígono ofimático. Así mismo, en las fichas de las diferentes parcelas aparecen las condiciones edificatorias de cada una de las edificaciones.



Fuente: Plan Parcial.

La ocupación puede ser del 100 % de la parcela. Se permiten vuelos de un máximo de 1 m de fondo, en una longitud igual al 50 % (se refiere a manzanas completas) de las fachadas sobre calles que superen los 12 m de ancho, a partir de la planta 4ª planta (no se permiten vuelos en el volumen basal del edificio).



Considerando la planta baja como 1ª planta, la 2ª y 3ª planta se destinarán al uso terciario conforme a la definición del mismo establecida en el PGOM, y podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela. Las siete plantas altas situadas por encima de la 3ª planta se ajustarán al fondo y alineaciones definidas en los planos de ordenación, y podrán destinarse al uso residencial; si bien se permite que la totalidad de la edificación se destine al uso terciario.

El Plan Parcial establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, convirtiéndolas en una unidad proyectual, así como componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta.

Por último el Plan Parcial también recoge, como condición indispensable previa a la parcelación de las manzanas, se obligue a la ejecución de un sótano único donde se unifiquen los accesos a las mismas.

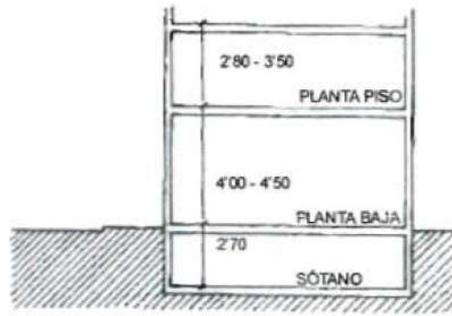
3.1.2. Manzanas Z-44 y Z-46

Le resulta de aplicación la "ordenanza de manzanas Z-14, Z-44 y Z-46, de uso terciario exclusivo". Se sitúan en la zona denominada el minipolígono ofimático, en el que coexiste el uso terciario con el uso residencial en el régimen de vivienda libre; en este ámbito se prevén edificios terciarios exclusivos (como es el caso de las manzanas Z-44 y Z-46), con edificios mixtos (terciario y vivienda libre) y edificios destinados a vivienda libre, configurando un espacio central destinado a aparcamiento en las plantas subterráneas, y una plaza de relación en su parte superior.

La planta baja destinada a usos terciarios deberá disponer de un pórtico en todo su perímetro de 4 m de fondo; para esta planta baja se prevé una altura entre 4,00 y 4,50 m. , mientras que el resto de plantas será de 2,80 a 3,50 m de altura de piso para las plantas de uso terciario o comercial, con independencia de los cantos de forjado que se permiten hasta 40 cm, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,50 m. En las plantas de sótano la altura entre suelos de plantas consecutivas será como mínimo de 2,70 m, manteniendo siempre una altura libre mínima de 2,30 m.

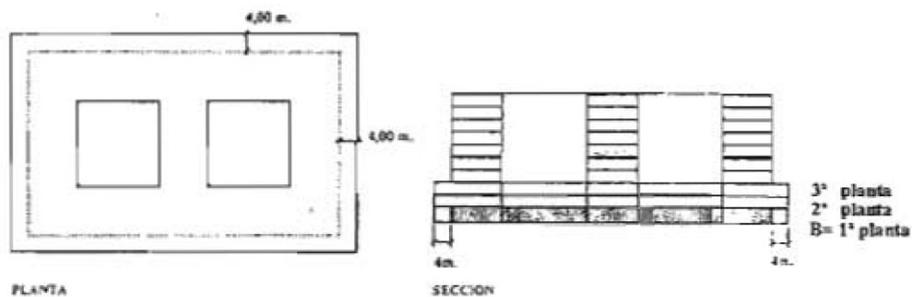
Los patios interiores indicados en los planos son a título orientativo, sin ser vinculantes.

En el esquema adjunto se muestran las alturas autorizadas para todos los edificios del minipolígono ofimático. Así mismo, en las fichas de las diferentes parcelas aparecen las condiciones edificatorias de cada una de las edificaciones.



Fuente: Plan Parcial.

La ocupación puede ser del 100 % de la parcela, ocupando incluso los patios de manzana en planta. Se permiten vuelos de un máximo de 1 m de fondo, en una longitud igual al 50 % (se refiere a manzanas completas) de las fachadas sobre calles que superen los 12 m de ancho, a partir de la planta 4ª planta (no se permiten vuelos en el volumen basal del edificio).



Fuente: Plan Parcial.

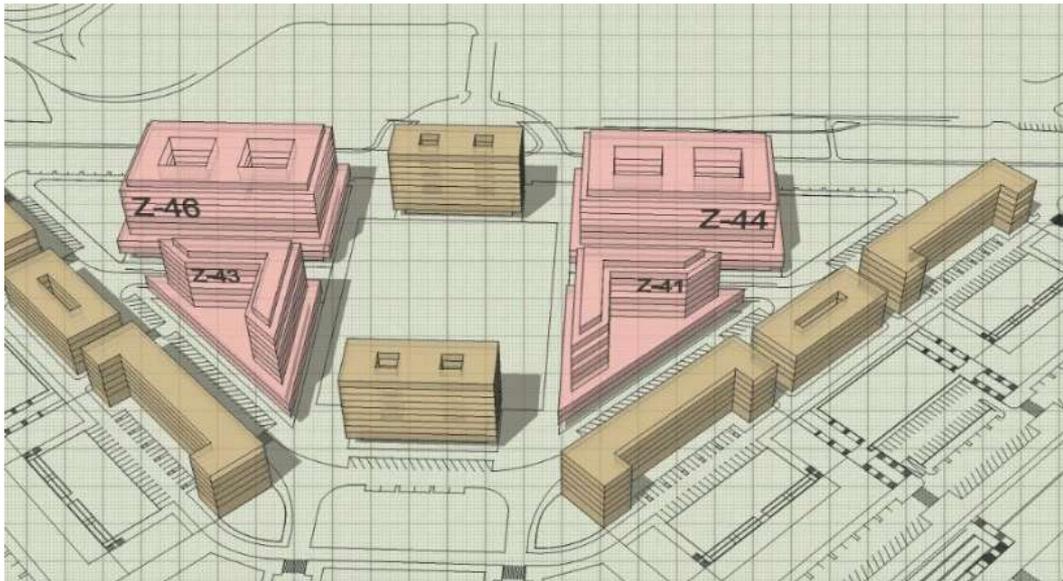
El uso terciario podrá ocupar la totalidad de la superficie en planta de la 2ª y 3ª planta (considerando la planta baja como 1ª planta). Estas manzanas se dedicarán en su totalidad al uso terciario.

El Plan Parcial establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, convirtiéndolas en una unidad proyectual, así como componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta.

Por último el Plan Parcial también recoge, como condición indispensable previa a la parcelación de las manzanas, se obligue a la ejecución de un sótano único donde se unifiquen los accesos a las mismas.

3.2. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

De acuerdo con la ordenación establecida en los planos del Plan Parcial, y de las ordenanzas y normas de edificación contenidas en el mismo, y supletoriamente en el Plan General, la volumetría definida en el planeamiento en vigor para las parcelas, sería la siguiente:



Tal y como se observa en las imágenes adjuntas, la ordenación vigente prevé volúmenes compactos, muy poco fraccionados, que generan un paisaje urbano cerrado; máxime teniendo en cuenta que se trata de una zona elevada de la ciudad, que fraccionando los volúmenes edificatorios posibilitan la aparición de perspectivas abiertas sobre el urbano, especialmente hacia el oeste ya que es precisamente en esta dirección hacia la que descende la orografía de la zona.

La imagen de dicha ordenación, por fotografías de la maqueta del sector, sería la siguiente:





Esta ordenación volumétrica en la zona denominada minipolígono ofimático, configura un "zócalo" de bajo y dos plantas, en el que se prevé la materialización de la edificabilidad de uso comercial y terciario, sobre el que se sitúa un cuerpo de siete alturas en el que se materializa el resto de la edificabilidad (terciario y residencial libre); como ya se dijo, la planta baja deberá resolverse con soportales perimetrales.

- En el caso de las manzanas Z-41 y Z-43, el cuerpo de las plantas altas se dispone en forma de "L", de 50 metros de lado y 12 metros de crujía. La dimensión de la manzana, con planta en forma de triángulo rectángulo con unas dimensiones de 65 metros en dos de sus lados, y 91 metros en su hipotenusa, cuya ocupación se prevé en el 100% de su superficie en las plantas primera, segunda y tercera, para poder alojar la edificabilidad de uso terciario, obligará a resolver su distribución mediante patios de luces interiores, para conseguir dependencias debidamente iluminadas; pues en caso contrario dada la distancia entre fachadas, se generarán grandes espacios carentes de iluminación natural, lo que es conveniente y aconsejable evitar siempre que sea posible.
- En el caso de las manzanas Z-44 y Z-46, la ordenación conlleva que la edificación de la manzana tenga que efectuarse con un proyecto único, y por su configuración es muy difícil plantear segregaciones de la misma que permitan la venta fraccionada de una parte, y su promoción y desarrollo. Por otro lado la ordenanza establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, convirtiéndolas en una unidad proyectual, así como componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta con el resto del minipolígono ofimático. En base a lo anterior podría interpretarse que el proyecto debería ser conjunto para ambas manzanas ($28.363\text{m}^2 \times 2 = 56.726 \text{m}^2$), lo que dificultaría aún más la posibilidad de desarrollarlas, venderlas a distintos operadores o edificarlas de forma fraccionada.

Todo lo anterior, hace aconsejable estudiar una nueva propuesta de distribución de volúmenes, que manteniendo la ocupación y configuración de la "malla" urbana contemplada en la ordenación del Plan Parcial, posibilite una mejor resolución de los cuerpos edificados sobre la misma, de cara a facilitar la implantación y el funcionamiento de los usos previstos.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. VOLUMETRIA PROPUESTA



Tal y como se observa en la tabla siguiente, se mantienen la superficie y edificabilidad asignada a las cuatro parcelas objeto de la presente modificación.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
Z-41	2.066,40	5.362,00	6.440,00	11.802,00
Z-43	2.066,40	5.362,00	6.440,00	11.802,00
Z-44	4.080,00	28.363,00	0,00	28.363,00
Z-46	4.080,00	28.363,00	0,00	28.363,00

4.1. MANZANAS Z-41 Y Z-43

Se pretende efectuar una ordenación volumétrica que permita una correcta separación de los usos asignados a las parcelas en el Plan Parcial, mediante la materialización de la edificabilidad de uso residencial libre y de uso terciario en plantas altas en volúmenes independientes, que por su configuración en planta, permitan resolver adecuadamente la distribución en condiciones idóneas de iluminación al posibilitar que todas las dependencias puedan contar con luces desde una fachada exterior.

Por otro lado, dado que las parcelas/manzanas que constituyen el ámbito de este documento, conforman por su situación uno de los laterales de la plaza central del sector, se mantiene la volumetría de los cuerpos edificados hacia este gran espacio central, manteniendo así el criterio de diseño desarrollado en el Plan Parcial, con criterios y condiciones estéticas comunes en aras de mantener el aspecto del conjunto. En los planos que acompañan a esta memoria, se efectúa la definición gráfica completa de la propuesta que se formula, cuya configuración en planta es la siguiente:



La ordenanza de aplicación es la definida en la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente en el año 2014, si bien se aplicarán las condiciones volumétricas que derivan del presente documento en cuanto a la formalización de la edificación en dos volúmenes independientes en altura, que albergarán los dos usos previstos de manera independiente, en aras de disminuir problemas derivados de la interferencia de usos. Se establecen así mismo varias condiciones estéticas que redundan en una formalización óptima de la edificación:

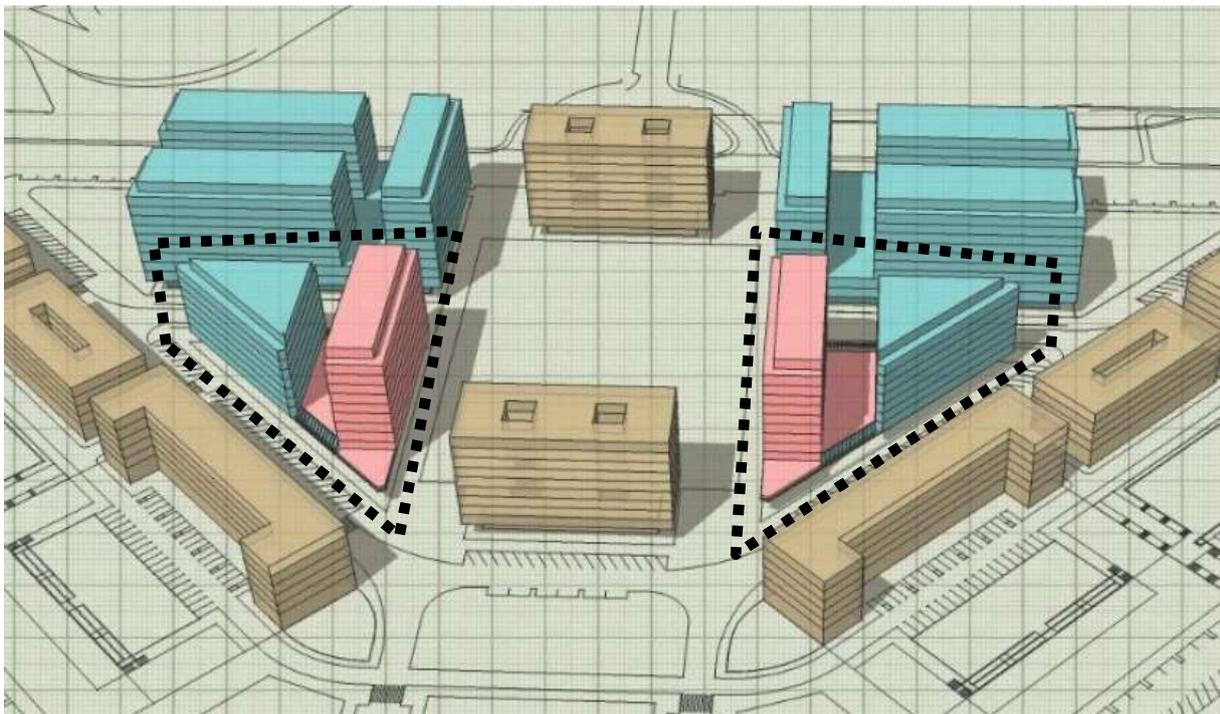
- Sobre el espacio libre privado (sombreado en color gris en la imagen anterior) que se genera sobre la planta baja entre los dos bloques en altura, se permitirán la construcción de elementos singulares para albergar elementos de comunicación vertical, ya sean escaleras y/o ascensores, así como elementos constructivos auxiliares tales como pérgolas, marquesinas, mobiliario urbano y vegetación, que ayuden a configurar un espacio de calidad para los residentes. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de una planta.
- La delimitación de los bloques en altura (línea en color negro que diferencia los distintos volúmenes de la imagen anterior) se consideran como área de movimiento de la edificación, debiendo el proyecto constructivo ajustarse a sus límites exteriores, pero no teniendo el carácter de obligatorios.
- Sobre los espacios libres privados de la edificación se permiten así mismo los vuelos, con la misma limitación que para el resto de las fachadas hacia espacios públicos.

- Tal y como establece el plan parcial en vigor, se permite la ejecución de una planta ático que deberá configurarse con terrazas perimetrales en los fachadas de la edificación hacia las alineaciones exteriores a viales y espacios públicos. Las barandillas de cierre de las terrazas podrán sobrepasar el volumen máximo edificable siempre y cuando sean de vidrio transparente o mate y estructura metálica ligera, hasta una altura máxima de 1,15 m sobre el suelo de la terraza acabado, para garantizar la seguridad.

Con esta solución, se posibilitaría poder ejecutar en cada manzana los dos volúmenes en altura previstos y albergar los dos usos permitidos (residencial y terciario) de manera independiente, manteniendo la edificabilidad total asignada a la manzana en el Plan Parcial, 11.802,00 m².

Con la ordenación propuesta no se modifican ni alineaciones oficiales ni rasantes de la edificación, por lo que no se alteran las condiciones de accesibilidad de las parcelas con respecto a la ordenación prevista en el Plan Parcial vigente. Así mismo no se varían las condiciones establecidas por el Plan Parcial en vigor, en cuanto a la geometría, las alturas máximas de la edificación, la edificabilidad y usos asignados a cada parcela.

Con esta ordenación de la ocupación en planta, se obtiene la volumetría que se refleja a continuación, y resuelve la problemática antes planteada:



4.2. MANZANAS Z-44 Y Z-46

Se plantea la división del volumen edificable sobre el "zócalo comercial" en tres edificaciones independientes.

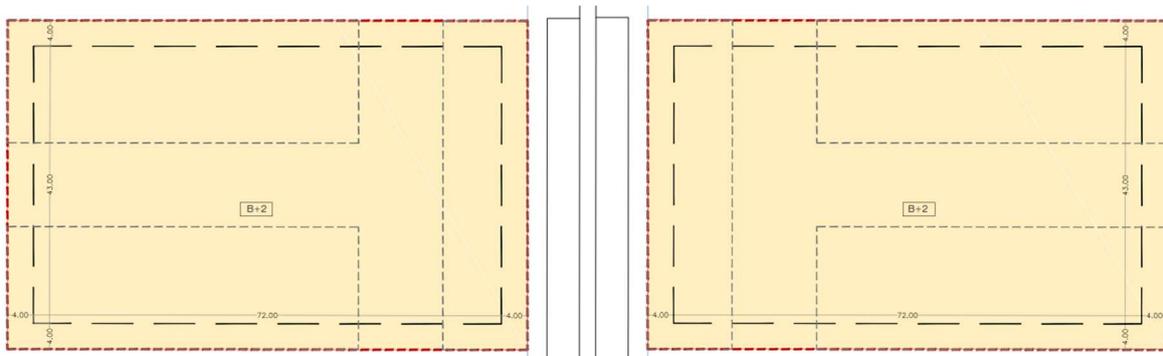
- Plantas de sótanos: ocupación del 100 %.

- Plantas bajas (plantas 1ª a 3ª): con una dimensión de 80x51 m, con porche perimetral de 4 m en la planta baja (planta 1ª), con la misma configuración que la del Plan Parcial.
- Las plantas 4ª a 10ª: 2 volúmenes de 54x19 m y otro de 13x51 m.

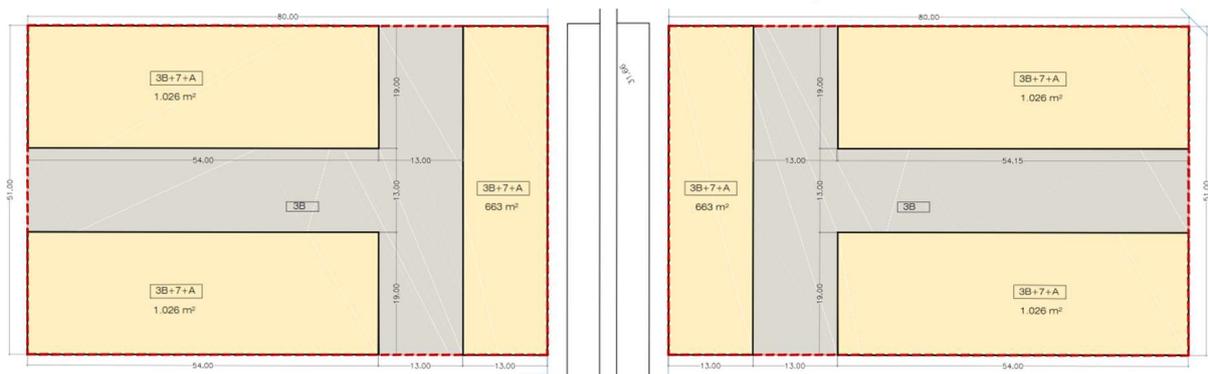
Con esta solución, se posibilitaría poder ejecutar en cada manzana tres volúmenes en altura independientes, con una edificabilidad aproximada para cada uno de ellos de 9.450 m²; dado que se mantiene la edificabilidad total asignada a la manzana en el Plan Parcial, 28.363,00 m².

Dentro de la ordenanza se incluye un epígrafe en el que se definen las condiciones estéticas, en base a las cuales se pudieran desarrollar proyectos independientes, eliminando la condición establecida en el Plan Parcial a día de hoy de "unidad proyectual" de la totalidad de las dos manzanas, de modo que se posibilitaría la venta y construcción por parcelas independientes, pero estableciendo criterios y condiciones estéticas comunes en aras de mantener el aspecto del conjunto.

ORDENACIÓN PROPUESTA

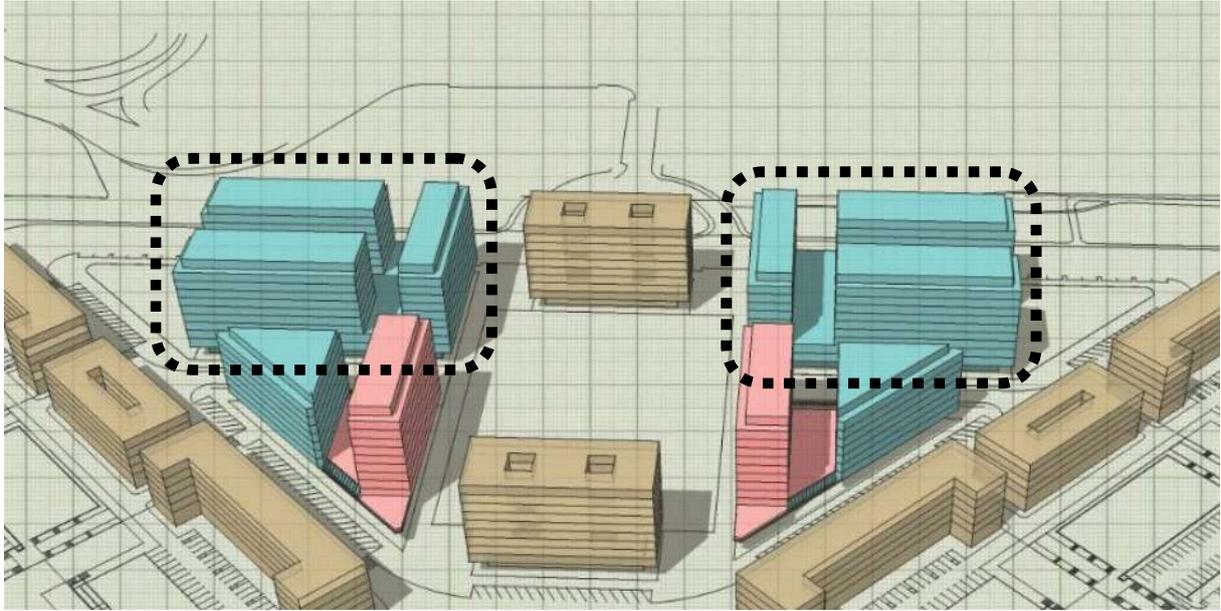


PLANTAS BAJAS (1ª - 3ª)



PLANTAS EN ALTURA (4ª - 10ª)

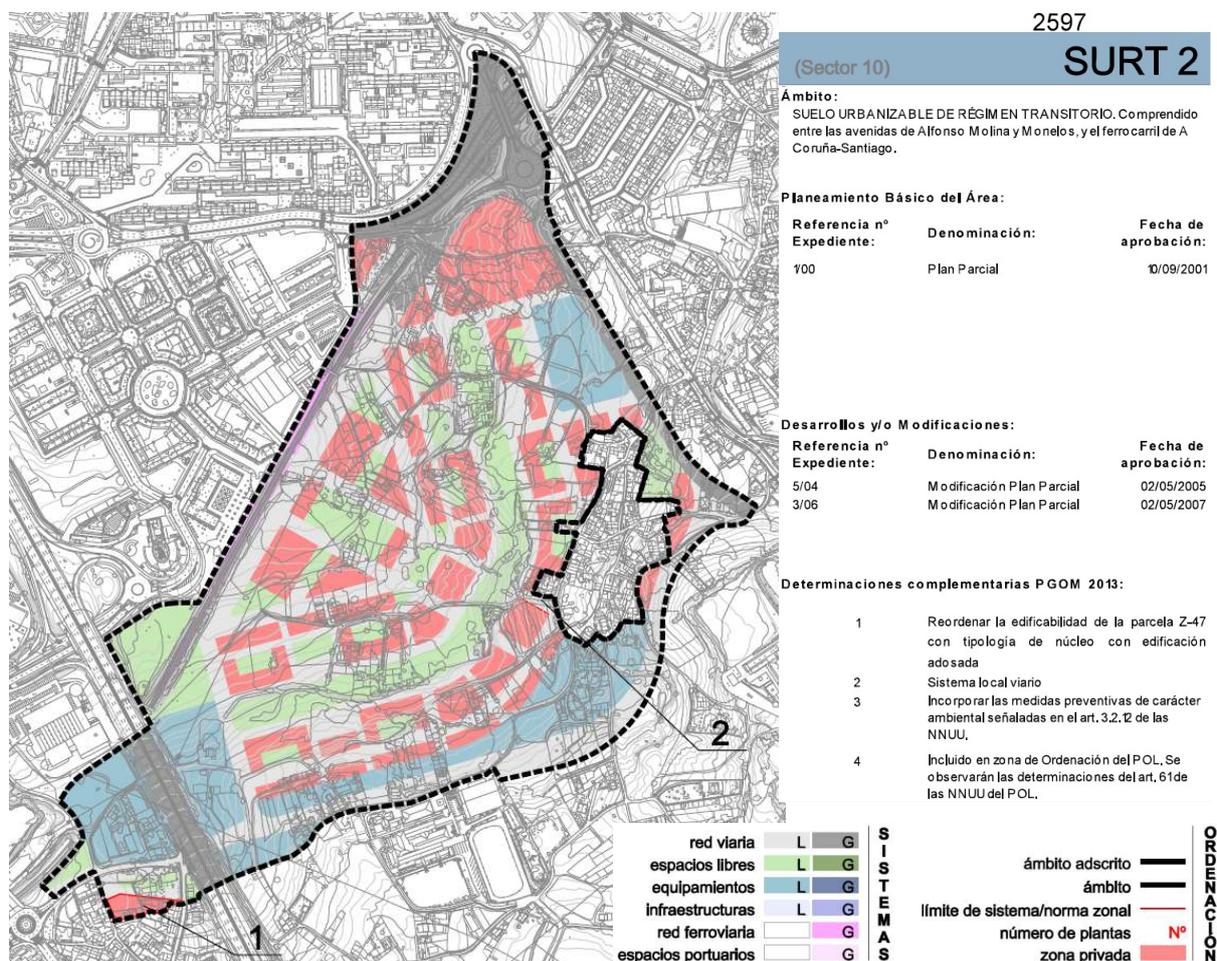
Con esta ordenación de la ocupación en planta, se obtiene la volumetría que se refleja a continuación, y resuelve la problemática antes planteada:



5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES

5.1. Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, y Plan Parcial del sector "Parque Ofimático"

El PGOM de A Coruña fue aprobado definitivamente por la Orden de 25 de febrero de 2016 de la CMATI, es decir, previamente a la aprobación del Plan Parcial en vigor a día de hoy. El PGPM incorpora el sector como "suelo urbanizable en régimen transitorio", denominado SURT2.



El posterior Plan Parcial que estableció la ordenación del sector hoy en día en vigor, fue aprobado definitivamente en diciembre de 2014, e incorporó las consideraciones definidas en el PGOM de la ciudad.

Este planeamiento es el que se pretende alterar mediante la presente propuesta de Modificación de Plan Parcial, cuyo ámbito se restringe a cuatro parcelas privadas, denominadas Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. La Modificación no afecta a la edificabilidad asignada ni a los usos previstos. Así se posibilita una ordenación volumétrica de la edificación distinta que permite "romper" el volumen edificatorio, posibilitando la ejecución de dos o tres cuerpos edificadas (según el caso), mejorando así las condiciones de desarrollo de las mismas.

Siendo el objeto del presente documento la ordenación de volúmenes edificadas dentro de las alineaciones oficiales de las parcelas/manzanas que constituyen su ámbito, no contemplándose incremento de la edificabilidad asignada ni la modificación de los usos previstos, y no suponiendo la introducción de ningún parámetro de edificación que no esté ya contemplado en la normativa en vigor, la propuesta formulada da estricto cumplimiento a las prescripciones y normativa del Plan General y del Plan Parcial que ordena el sector "Parque Ofimático", a las cuales deberán adaptarse los proyectos de edificación.

5.2. Ley del Suelo de Galicia

La ordenación de volúmenes que se propone en el presente documento, se ajusta a las prescripciones establecidas en la vigente Ley del suelo de Galicia, de 10 de febrero de 2016, al limitarse el documento únicamente a establecer una reordenación de volúmenes edificadas, sin alterar el destino urbanístico del suelo, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, ni reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, ni aumentar la ocupación del suelo o la intensidad de uso, y sin establecer nuevos usos, limitándose únicamente a modificar la redacción de las ordenanzas de aplicación en cuatro de las 48 parcelas destinadas a acoger el aprovechamiento lucrativo previsto para el sector, con el fin de permitir una nueva configuración volumétrica en las mismas.

5.3. Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia

La ordenación de volúmenes que se propone, da estricto cumplimiento a lo preceptuado en RLSG.

Así mismo, la volumetría propuesta no ocasiona perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, todos los cuales aparecen separados de las parcelas objeto de ordenación por viales y espacios de uso público.

El cumplimiento de las determinaciones de edificabilidad máxima deberá justificarse en los correspondientes proyectos edificatorios.

5.4. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad

Tal como determina el artículo 4 del Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a dichas normas.

En el presente documento no se modifican las condiciones de ordenación que puedan afectar al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, que en todo caso deberán de justificar en sus correspondientes proyectos constructivos conforme la legislación en vigor en el momento de su redacción. De todas formas, a continuación se resumen las condiciones de desarrollo aplicables en los documentos posteriores.

En cuanto a las características de las viviendas, desde el presente documento, no se regulan parámetros superficiales mínimos de las estancias que contradigan a los definidos por el Decreto 29/2010, por lo que los proyectos de las edificaciones se ajustarán a lo establecido en dicho decreto.

Los espacios exteriores resultantes de la ordenación propuesta, se consideran como espacio exterior de calidad, al cumplir los siguientes requisitos:

- En el caso de los espacios públicos se da continuidad espacial a las calles, para evitar la configuración de áreas residuales o aisladas, manteniéndose íntegramente lo establecido y ordenado en el Plan Parcial e vigor.
- En los espacios configurados se garantiza la unicidad en rasantes y diseño, que no sufran alteración alguna.
- El espacio público conserva sus funciones de modo continuo en toda su superficie, y por lo tanto no se ve invadido por elementos constructivos que dificulten o interrumpan esta continuidad.

5.4.1. Estudio de Soleamiento

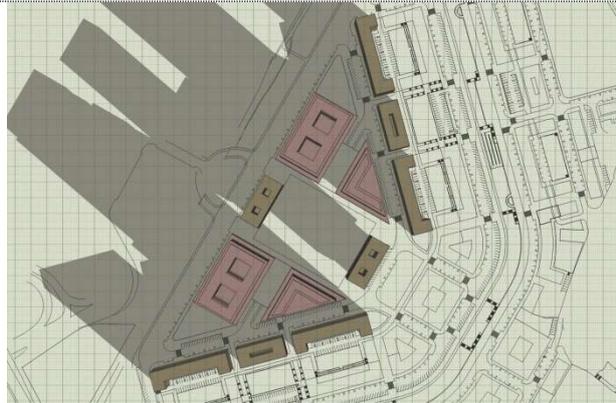
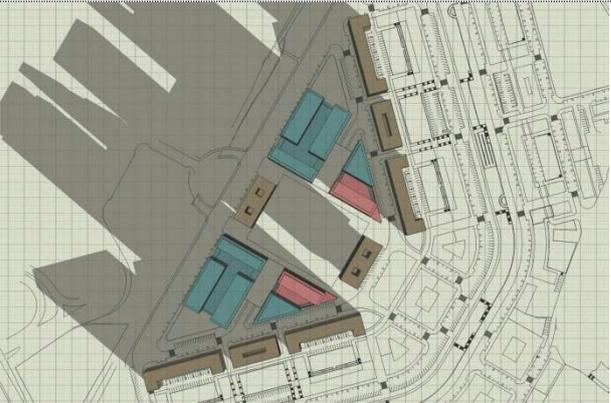
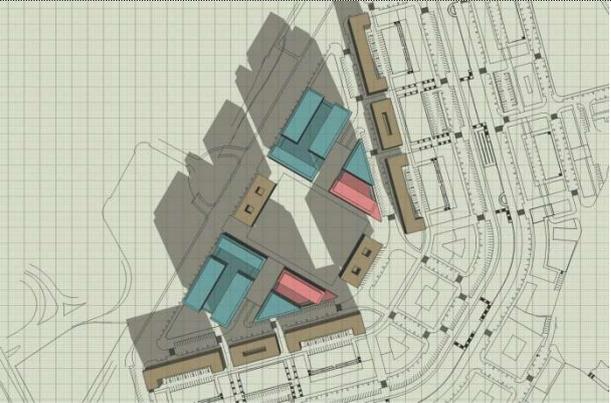
A continuación se realiza un estudio comparativo del soleamiento en el espacio central conformado por las 4 manzanas incluidas en la presente modificación, analizando el impacto de los volúmenes recogidos en el estado actual del plan parcial y los detallados en la propuesta de modificación.

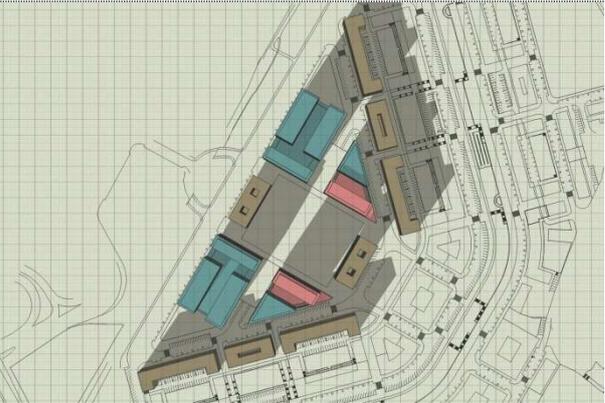
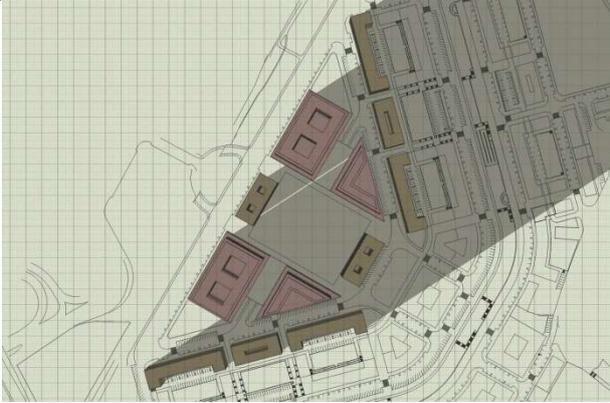
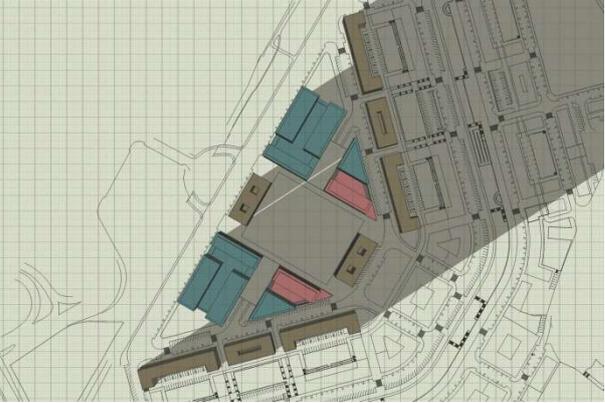
Se realiza el presente estudio en los momentos de máximo y mínimo soleamiento (meses de Junio y Enero, respectivamente) y teniendo en cuenta varias franjas horarias a lo largo del día.

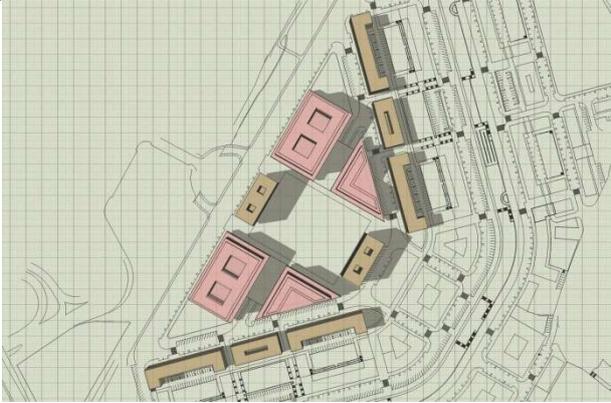
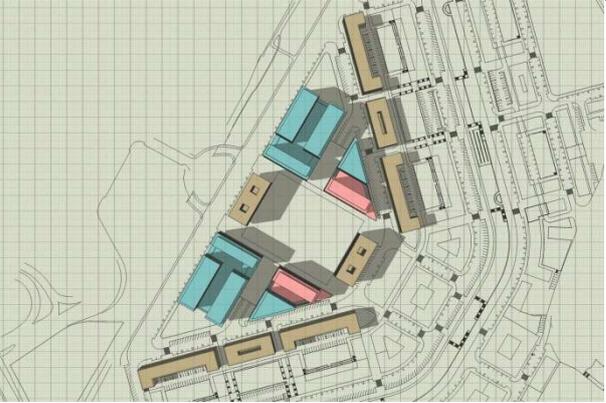


La superficie total del ámbito central de la plaza analizada es de 9.275 m².

Se incluyen a continuación las imágenes resultado del citado estudio:

ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<i>Enero 08:00</i>	
 <p data-bbox="183 701 502 734">Superficie soleada: 2.465 m²</p>	 <p data-bbox="826 701 1145 734">Superficie soleada: 2.465 m²</p>
<i>Enero 10:00</i>	
 <p data-bbox="183 1205 470 1238">Superficie soleada: 2.550 m²</p>	 <p data-bbox="826 1205 1114 1238">Superficie soleada: 2.550 m²</p>
<i>Enero 12:00</i>	
 <p data-bbox="183 1709 470 1742">Superficie soleada: 3.065 m²</p>	 <p data-bbox="826 1709 1114 1742">Superficie soleada: 2.975 m²</p>

ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<i>Enero 14:00</i>	
	
Superficie soleada: 2.000 m ²	Superficie soleada: 1.675 m ²
<i>Enero 16:00</i>	
	
Superficie soleada: 130 m ²	Superficie soleada: 130 m ²
<i>Junio 09:00</i>	
	
Superficie soleada: 7.770 m ²	Superficie soleada: 7.690 m ²

ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<i>Junio 12:00</i>	
 <p data-bbox="188 701 464 730">Superficie soleada: 8.310 m²</p>	 <p data-bbox="831 701 1107 730">Superficie soleada: 8.085 m²</p>
<i>Junio 15:00</i>	
 <p data-bbox="188 1202 464 1232">Superficie soleada: 6.180 m²</p>	 <p data-bbox="831 1202 1107 1232">Superficie soleada: 5.825 m²</p>
<i>Junio 18:00</i>	
 <p data-bbox="188 1695 464 1724">Superficie soleada: 2.915 m²</p>	 <p data-bbox="831 1695 1107 1724">Superficie soleada: 2.775m²</p>

Analizando los resultados con los volúmenes definidos en el actual plan parcial y los nuevos volúmenes recogidos en la presente modificación, se observa que la superficie de soleamiento de la plaza central es prácticamente similar en ambos casos.

Por lo tanto, se puede señalar que la propuesta recogida en la presente modificación no genera un cambio sustancial en las condiciones de soleamiento del espacio público central definido, que sigue siendo un espacio libre público de calidad y que mantiene unas buenas condiciones de soleamiento en toda su superficie.

6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La tramitación se realizará según la legislación en vigor, y en concreto según lo estipulado por la LSG y el RLSG. A este respecto tener en cuenta que se trata de un planeamiento cuyo promotor son las entidades CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR, con CIF B-15.079.056, y Xestión do Solo de Galicia-XESTUR SA; como titulares de las parcelas afectadas.

La LSG establece lo siguiente.

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

- 1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico habrá de fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.*
- 2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de ellos o mediante la modificación de alguno de sus elementos.*
- 3. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o el agotamiento de su capacidad.*
- 4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración implicase cambios en la clasificación, la calificación del suelo o la delimitación del ámbito de los polígonos.*
- 5. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de sus elementos se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.*
- 6. (...).*

Artículo 75. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

- 1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:*
 - a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados.*
 - b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.*
 - c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública.*
 - d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente.*
 - e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales.*

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consejería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan.

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda.

Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe.

f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites:

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses.

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo.

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente.

Así mismo, el RLSG establece lo siguiente.

Artículo 186. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y planes especiales

1. La tramitación de los planes parciales y planes especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El órgano municipal competente procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante dos meses, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados (artículo 75.1.a) de la LSG).

La Administración municipal deberá solicitar, en el momento que corresponda en cada caso, los informes sectoriales que resulten preceptivos de conformidad con la normativa vigente.

Respecto de los informes sectoriales a los que se hace referencia en este punto y en el punto siguiente, en el anexo II se recoge un listado de dichos informes y del momento en el que deberá solicitarse cada uno de ellos, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente.

b) Durante el mismo tiempo en el que se realiza el trámite de información pública, la Administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales y consultas que resulten preceptivos. Los informes sectoriales autonómicos habrán de ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable (artículo 75.1.b) de la LSG).

c) Cuando, con posterioridad al trámite de información pública, se pretendan introducir modificaciones que supongan un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo trámite de información pública (artículo 75.1.c) de la LSG).

d) Los servicios jurídicos y técnicos municipales deberán emitir informe respecto a la integridad documental del expediente, las actuaciones administrativas realizadas, la calidad técnica de la ordenación proyectada y la conformidad del plan con la legislación vigente (artículo 75.1.d) de la LSG).

e) La aprobación de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado requerirá, en todo caso, la previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad y a la tutela de los intereses supramunicipales, así como al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las

directrices de ordenación del territorio y de los planes territoriales y sectoriales (artículo 75.1.e) de la LSG).

A estos efectos, cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el órgano municipal competente aprobará provisionalmente el contenido del plan con las modificaciones que fueran pertinentes, sometiéndolo, con el expediente completo debidamente diligenciado, al órgano competente en materia de urbanismo para su informe preceptivo, que habrá de ser emitido en el plazo de dos meses, a contar desde la entrada del expediente completo en el registro de la consellería. Transcurrido este plazo sin que se hubiera comunicado el informe solicitado, podrá continuarse la tramitación del plan (artículo 75.1.e) de la LSG).

El órgano competente en materia de urbanismo, en el plazo de un mes, examinará la integridad del proyecto de plan. De apreciarse alguna deficiencia, requerirá su enmienda. Hasta el cumplimiento efectivo del requerimiento no comenzará el cómputo del plazo legal para la emisión del informe (artículo 75.1.e) de la LSG).

f) Cumplimentados los trámites señalados en los apartados precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva (artículo 75.1.f) de la LSG).

2. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.1 de este reglamento, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 144 de este reglamento, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12 (artículo 75.2) de la LSG).

A tal efecto, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se entiende que los trámites que, en los citados artículos 60 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 144 de este reglamento, deben ser realizados por el ayuntamiento como promotor del plan, al tratarse de la tramitación del plan general, en el caso de los planes parciales y especiales, deberán ser realizados por el promotor del plan, según el caso.

b) En referencia al punto 3, el promotor presentará ante el ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica junto con la documentación establecida en dicho punto, y será el ayuntamiento quien dé traslado de la misma al órgano ambiental.

c) En coherencia con lo establecido en el número siguiente, sólo será preceptiva la consulta al órgano competente en materia de urbanismo prevista en el punto 4 del artículo 144, en el supuesto de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

d) La consulta a las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de servicios no será precisa cuando estos hubieran emitido informe al respecto en la fase de formulación del plan.

e) Los criterios a los que se hace referencia en el punto 12 respecto del plan general de ordenación municipal se entenderán referidos a las determinaciones de los planes parciales y especiales.

3. En el supuesto de los planes parciales y planes especiales que deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 81.2 de este reglamento, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, se realizarán los siguientes trámites (artículo 75.3 de la LSG):

a) El promotor remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la que acompañará el borrador del plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en la legislación vigente (artículo 75.3.a) de la LSG).

A los efectos previstos en esta letra, cuando el promotor no sea el ayuntamiento, deberá presentar ante el mismo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada para que, en cumplimiento de lo establecido en la normativa básica estatal, sea este el que dé traslado de la misma al órgano ambiental.

El borrador será un documento que contenga, por lo menos, las líneas esenciales del planeamiento y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales.

b) El órgano ambiental, en el plazo de dos meses, a contar desde la recepción de la documentación completa, formulará el informe ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas por plazo de dos meses (artículo 75.3.b) de la LSG).

En el caso de planes especiales no previstos en el plan general y de planes especiales de protección que contengan la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, entre los órganos a consultar estará el competente en materia de urbanismo (artículo 75.3.b) de la LSG).

El órgano ambiental, habida cuenta del resultado de las consultas, determinará en el informe ambiental estratégico si el plan tiene o no efectos significativos en el medio. En caso de no prever efectos significativos, el plan podrá aprobarse en los términos que el

propio informe establezca (artículo 75.3.b) de la LSG).

En el caso de prever efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de quince días hábiles para su publicación en el Diario Oficial de Galicia y en la sede electrónica del órgano ambiental (artículo 75.3.b) de la LSG).

4. La aprobación definitiva de los planes parciales y de los planes especiales corresponderá al órgano municipal competente (artículo 75.4 de la LSG).

En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionados a su publicación de conformidad con lo establecido en los artículos 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en el artículo 199 de este reglamento, a la inscripción del instrumento en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, y a lo que disponga a tal efecto la legislación vigente en materia de régimen local.

Sin perjuicio de lo indicado, el acuerdo de aprobación definitiva se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados a las que ya se les hubiera notificado la aprobación inicial del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.1.a) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

7. ESTUDIO ECONÓMICO, MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, PLAN DE ETAPAS

Teniendo en cuenta el contenido del presente documento de Modificación, dado que no se ven alterados aspectos que afecten a estos conceptos, el presente documento de Modificación mantiene lo estipulado en su día por el Plan Parcial aprobado en el 2014.

8. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica de la actuación se mantiene, ya que se mantienen los parámetros de los que depende:

- Edificabilidad materializable
- Aprovechamiento urbanístico
- Usos permitidos
- No implica modificación alguna de las condiciones y obras de urbanización previstas en el Plan Parcial en vigor.

Con la ordenación propuesta, entre otros factores, se mejora la posibilidad de comercialización, promoción y edificación de las parcelas, al permitir el fraccionamiento en su ejecución, aspecto que en todo caso mejoraría la viabilidad económica de la actuación prevista.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

En todo lo no preceptuado en el presente documento, se mantendrán las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado en el 2014.

A Coruña, agosto 2017

Los arquitectos



Fdo: Álvaro Fdez. Carballada



Beatriz Aneiros Filgueira

ORDENANZAS REGULADORAS

1. ORDENANZAS

Se incluyen a continuación las nuevas ordenanzas afectadas por el presente documento de Modificación de Plan Parcial propuesto. A este respecto únicamente se ven modificadas dos ordenanzas de edificación definidas en el Plan Parcial del sector

- 2.2.2.1. ORDENANZA DE MANZANAS Z-14, Z-44 Y Z-46, DE USO TERCIARIO EXCLUSIVO
- 2.2.2.2 ORDENANZA DE MANZANAS Z-41, Z-43 Y Z-48, DE USO MIXTO (TERCIARIO Y RESIDENCIAL)

A este respecto establecer que el presente documento no modifica la redacción de las condiciones generales definidas en las dos ordenanzas (de aplicación a los conjuntos de tres parcelas), únicamente las condiciones específicas de las cuatro parcelas objeto de modificación, incluyéndose su nueva redacción en los apartados siguientes.

El resto de la normativa se mantiene en su redacción original, no procediéndose a modificar ningún otro aspecto.

1.1. INTERPRETACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

Las discrepancias internas del documento se resolverán de conformidad con lo preceptuado en el artículo 6 de la LSG, y el artículo 1.1.7. del PGOM vigente en el término municipal de A Coruña.

1.2. ORDENANZA DE MANZANAS Z-14, Z-44 Y Z-46, DE USO TERCIARIO EXCLUSIVO (modificación del apartado 2.2.2.1. de las ordenanzas del Plan Parcial)

La presente ordenanza regula las condiciones edificatorias de las parcelas arriba indicadas.

- ÁMBITO

Las edificaciones vinculadas al uso terciario de forma exclusiva son las manzanas Z-44 y Z-46 situadas en el minipolígono ofimático y la parcela Z-14 situada al NE del Plan Parcial respectivamente.

- TIPOLOGÍA

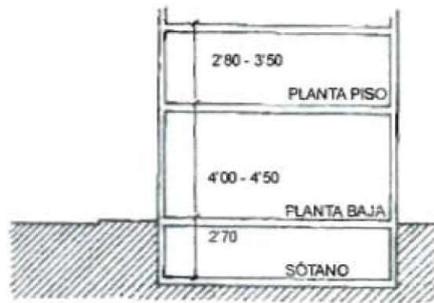
En la zona central, minipolígono ofimático, se ha establecido la ordenación volumétrica con el Plan Parcial (manzanas Z-44 y Z-46), ya que se trata de garantizar un resultado formal específico sobre la zona, mientras que el suelo terciario situado al N del sector (manzana 14), se permite una ordenación volumétrica libre, que se puede realizar mediante un Estudio de Detalle, como consecuencia tanto de su posición en relación con el espacio abierto (viarios periféricos), como en la propia naturaleza de las implantaciones relacionadas con el uso terciario.

- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

La planta baja porticada, tendrá una altura entre 4,00 y 4,50 metros de altura de piso entre suelo y suelo consecutivo, mientras que el resto de las plantas será de 2,80 a 3,50 m de altura de piso para las planas de uso terciario o comercial, con independencia de los cantos de forjado que se permiten de hasta 40 cm, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,50 m. En las plantas de sótano la altura de piso entresuelo y suelo consecutivo será como mínimo de 2,70 m, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,30 m.

En el esquema adjunto se muestran las alturas autorizadas para todos los edificios del minipolígono ofimático.

En las fichas de las diferentes parcelas aparecen las condiciones edificatorias de cada una de las edificaciones.



En la parcela Z-14, que el presente Plan Parcial vincula al uso terciario, se establecen las condiciones volumétricas que podrán ser desarrolladas directamente, o bien mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

1.2.1. Ordenanza de manzana Z-14, de uso terciario exclusivo (apartado 2.2.2.1.1. de las ordenanzas del Plan Parcial)

Se mantiene la redacción del Plan Parcial vigente.

1.2.2. Ordenanza de manzanas Z-44 y Z-46 (modificación del apartado 2.2.2.1.2. de las ordenanzas del Plan Parcial)

La planta baja deberá disponer de una superficie porticada en todo su perímetro de 4 m de fondo, tal y como se muestra en los planos de ordenación.

El uso terciario en las tres primeras bajas podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela privada, excepto la superficie porticada perimetral de la planta baja, que conformará un soportal de uso público.

En aras de potenciar el uso terciario, las manzanas Z-44 y Z-46 se destinarán en su totalidad a dicho uso, configurándose así esta oferta en el minipolígono central.

El Plan Parcial establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta con el resto del minipolígono ofimático. Si se desea modificar la ordenación de los volúmenes dentro de la parcela privada, se podrá realizar a través de un Estudio de detalle que deberá respetar la edificabilidad de las parcelas y el número de plantas máximas definidas por esta ordenanza, así como la simetría en la zona de la plaza pública central (EL 5), sin ser necesario una nueva modificación del Plan Parcial.,

La tipología que se proyecta responde a las siguientes características:

- Alineaciones, fondo edificable. vienen establecidas en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial.
- Aprovechamiento total: el establecido en el Plan Parcial aprobado en 2014.
- Edificaciones en calles: vienen establecidas en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial.

- Alturas de plantas: ver apartado 1.2 de las presentes ordenanzas.
- Ocupación en planta baja: viene establecida en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela privada, excepto en la planta baja en su perímetro porticado.
- Ocupación planta tipo: viene establecida en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial. Esta ocupación debe entenderse como un área de movimiento de la edificación máxima.
- Salientes y vuelos: se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50 % de las fachadas, siempre sobre fachadas que den a calles o espacios privados, que superen los 12 m de ancho. El 50 % se refiere a las fachadas completas de los bloques, incluidas las fachadas hacia espacios privados.
- Condiciones de parcelación: según el plano de parcelación máxima incluido en el presente documento de Modificación de Plan Parcial.
- Garajes: cada parcela o bloque podrá resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas en el Plan Parcial y las características proyectuales de los edificios. El garaje podrá ser común a cada manzana, mediante el establecimiento de las correspondientes servidumbres; o individual de cada edificio o bloque, en función de la demanda y de su propia comercialización.

En el acceso a garajes a cota de calle, este se realizará perpendicularmente al soportal, dando continuidad a la circulación peatonal en este; o bien se admitirá el acceso desde los viales V-48 y V-51 y bajo los espacios libres EL-16 y EL-17, dado que la ordenación volumétrica propuesta permite accesos independientes a los edificios propuestos. Estos accesos tendrán una dimensión mínima necesaria de tal manera que no afecten a la funcionalidad del espacio público.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, tal y como prevé el Plan Parcial.

El garaje podrá ocupar el 100 % de la parcela privada asignada, grafiada en los planos de ordenación, ocupando el espacio privado interior de cada manzana.

Serán de aplicación el artículo 5.2.7 del vigente PGOM.

- Patios de parcela o bloque: las dimensiones de los patios de parcela o bloque cerrados serán las establecidas en el artículo 6.5.5. del PGOM.
- Cubiertas: las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará a lo establecido en el PGOM. Se permiten áticos retranqueados de las alineaciones a calles y espacios públicos, sin superar el volumen máximo permitido. Para garantizar la seguridad en las terrazas, las barandillas de cierre en estas zonas podrán sobrepasar el volumen máximo edificable, siempre y cuando sean de vidrio transparente o mate y estructura metálica ligera, hasta una altura máxima de 1,15 m sobre el suelo de la terraza acabado.
- Ordenanzas municipales: en todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se aprobaron en el Plan Parcial y que se proponen en el presente documento, y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.
- Condiciones estéticas: cada bloque en altura deberá mantener una imagen uniforme, con soluciones integradoras que creen imagen de conjunto.

1.3. ORDENANZA DE MANZANAS Z-41, Z-43 Y Z-48, DE USO MIXTO (TERCIARIO Y RESIDENCIAL) (modificación del apartado 2.2.2.2. de las ordenanzas del Plan Parcial)

Se mantiene la redacción del Plan Parcial vigente.

1.3.1. Condiciones comunes a las manzanas de uso mixto (modificación del apartado 2.2.2.2.1. de las ordenanzas del Plan Parcial)

Se mantiene la redacción del Plan Parcial vigente.

1.3.2. Condiciones particulares de Manzanas Z-41 y Z-43 (modificación del apartado 2.2.2.2.2. de las ordenanzas del Plan Parcial)

La planta baja de los bloques que se edifiquen se destinará a usos terciarios o comerciales, y deberá tener una zona porticada en todo su perímetro de 4 m de fondo, tal y como se define en los planos de ordenación del presente documento, pudiendo ocupar el 100 % de la parcela privada.

Los dos bloques de edificación en altura previstos en cada una de las dos manzanas, se destinarán a uso residencial (el más próximo a la plaza, EL-5), y a uso terciario el exterior a ella, dispuestos de modo simétrico, tal y como se recoge en los planos de ordenación del presente documento.

Sobre el espacio libre privado que se genera sobre la planta baja entre los dos bloques en altura, se permitirán la construcción de elementos singulares para albergar elementos de comunicación vertical, ya sean escaleras y/o ascensores, así como elementos constructivos auxiliares tales como pérgolas, marquesinas, mobiliario urbano y vegetación, que ayuden a configurar un espacio de calidad para los residentes. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de una planta.

La edificación en altura puede tener patios abiertos a fachada, en las condiciones establecidas en el PGOM.

En aras de potenciar los usos terciarios, las manzanas Z-41 y Z-43 podrán admitir en su totalidad dicho uso por encima de la planta baja, configurándose así esta oferta en el minipolígono central.

La ordenación propuesta en el presente documentos para estas dos manzanas, le confieren un conjunto uniforme, tratándolas volumétricamente de una forma conjunta con el resto del minipolígono ofimático. Si se desea modificar la ordenación de los volúmenes, se podrá realizar a través de un Estudio de Detalle que deberá respetar la edificabilidad de las parcelas y el número de plantas máximas definidas por esta ordenanza, así como la simetría en la zona de la plaza pública central (EL 5).

Las condiciones de edificación en esta parcela serán las siguientes:

- Alineaciones, fondo edificable. vienen establecidas en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial.
- Aprovechamiento total: el establecido en el Plan Parcial aprobado en 2014.
- Edificaciones en calles: vienen establecidas en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial.
- Alturas de plantas: ver apartado 1.2 de las presentes ordenanzas.

- Ocupación en planta baja: viene establecida en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela privada, excepto en la planta baja su perímetro porticado.
- Ocupación planta tipo: viene establecida en los planos de ordenación correspondientes del presente documento de Modificación de Plan Parcial. Esta ocupación debe entenderse como un área de movimiento de la edificación máxima.
- Salientes y vuelos: se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50 % de las fachadas, siempre sobre fachadas que den a calles o espacios privados, que superen los 12 m de ancho. El 50 % se refiere a las fachadas completas de los bloques, incluidas las fachadas hacia espacios privados.
- Condiciones de parcelación: según el plano de parcelación máxima incluido en el presente documento de Modificación de Plan Parcial.
- Garajes: cada parcela o bloque podrá resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas en el Plan Parcial y las características proyectuales de los edificios. El garaje podrá ser común a cada manzana, mediante el establecimiento de las correspondientes servidumbres; o individual de cada edificio o bloque, en función de la demanda y de su propia comercialización.

En el acceso a garajes a cota de calle, este se realizará perpendicularmente al soportal, dando continuidad a la circulación peatonal en este; o bien se admitirá el acceso desde los viales V-48 y V-51 y bajo los espacios libres EL-16 y EL-17, dado que la ordenación volumétrica propuesta permite accesos independientes a los edificios propuestos. Estos accesos tendrán una dimensión mínima necesaria de tal manera que no afecten a la funcionalidad del espacio público.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, tal y como prevé el Plan Parcial.

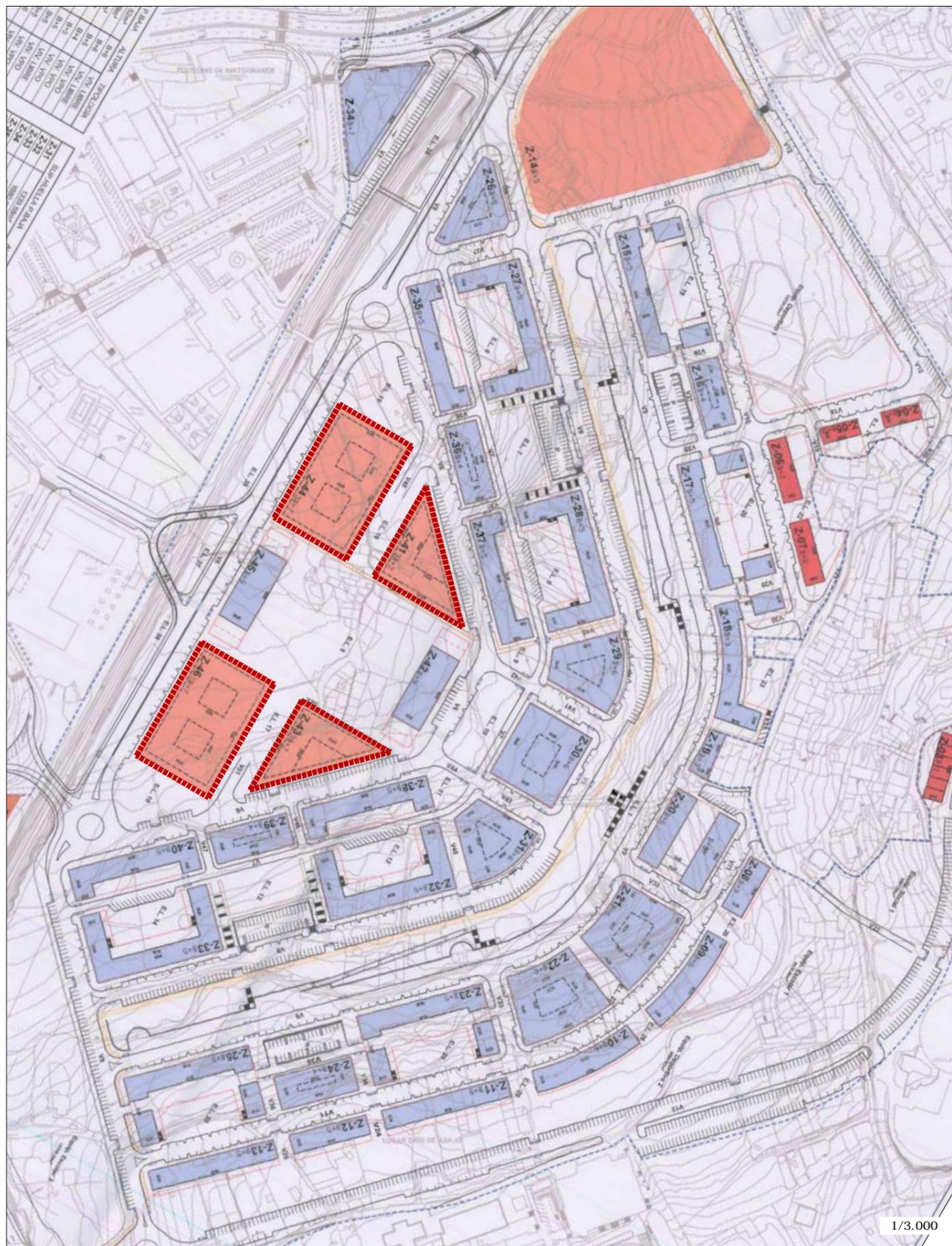
El garaje podrá ocupar el 100 % de la parcela privada asignada, grafiada en los planos de ordenación, ocupando el espacio privado interior de cada manzana.

Serán de aplicación el artículo 5.2.7 del vigente PGOM.

- Patios de parcela o bloque: las dimensiones de los patios de parcela o bloque cerrados serán las establecidas en el artículo 6.5.5. del PGOM.
- Cubiertas: las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará a lo establecido en el PGOM. Se permiten áticos que deberán retranquearse respecto a las alineaciones exteriores a calles y plaza perimetrales a las manzanas, sin superar el volumen máximo permitido. Para garantizar la seguridad en las terrazas, las barandillas de cierre en estas zonas podrán sobrepasar el volumen máximo edificable, siempre y cuando sean de vidrio transparente o mate y estructura metálica ligera, hasta una altura máxima de 1,15 m sobre el suelo de la terraza acabado.
- Ordenanzas municipales: se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se aprobaron en el Plan Parcial y que se proponen en el presente documento, y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

- Condiciones estéticas: cada bloque en altura deberá mantener una imagen uniforme, con soluciones integradoras que creen imagen de conjunto.



PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4A DE LA MODIFICACIÓN 2014 PLAN PARCIAL S-10 PARQUE OFIMÁTICO

----- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



FOTO AÉREA

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
 "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
 XESTUR

Alvaro Fernandez Carballeda
Beatriz Aneiros Filgueira

alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 indicadas

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº **In-01**

fc a
 arquitectura urbanismo

INFORMACIÓN
 SITUACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4A
 DE LA MODIFICACIÓN 2014 PLAN PARCIAL S-10 PARQUE OFIMÁTICO Y FOTO AÉREA



PLANO DE ZONIFICACIÓN.USOS PORMENORIZADOS Nº 2 DE LA MODIFICACIÓN 2014 PLAN PARCIAL S-10 PARQUE OFIMÁTICO

CUADRO DE EDIFICABILIDADES											
EDIF. TERCIARIO		EDIF. RESIDENCIAL		EDIF. TERCIARIO		EDIF. RESIDENCIAL		EDIF. TERCIARIO		EDIF. RESIDENCIAL	
Z-01	840.00m²	Z-11	980.00m²	Z-21	2236.00m²	Z-31	1090.00m²	Z-41	1362.00m²	Z-51	8440.00m²
Z-02	840.00m²	Z-12	988.00m²	Z-22	2236.00m²	Z-32	1090.00m²	Z-42	1362.00m²	Z-52	8118.00m²
Z-03	1008.00m²	Z-13	980.00m²	Z-23	1536.00m²	Z-33	1680.00m²	Z-43	1362.00m²	Z-53	8440.00m²
Z-04	960.00m²	Z-14	27815.00m²	Z-24	1028.00m²	Z-34	1732.00m²	Z-44	2060.00m²	Z-54	8118.00m²
Z-05	960.00m²	Z-15	1488.00m²	Z-25	1536.00m²	Z-35	1182.00m²	Z-45	304.00m²	Z-55	8118.00m²
Z-06	1440.00m²	Z-16	817.00m²	Z-26	1296.00m²	Z-36	960.00m²	Z-46	2830.00m²	Z-56	1876.00m²
Z-07	1440.00m²	Z-17	1488.00m²	Z-27	1860.00m²	Z-37	1182.00m²	Z-47		Z-57	1876.00m²
Z-08	904.00m²	Z-18	1324.00m²	Z-28	1860.00m²	Z-38	1182.00m²	Z-48	2730.20m²	Z-58	9489.00m²
Z-09	912.00m²	Z-19	338.18m²	Z-29	1980.00m²	Z-39	1860.00m²	Z-49			
Z-10	862.00m²	Z-20	2350.00m²	Z-30	2200.00m²	Z-40	1182.00m²				

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

DELIMITACIÓN ÁMBITO	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	RESERVA VARIAS
ALINEACIÓN	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	ELEMENTO PROTEGIDO Y ZONA DE PROTECCIÓN
USO VIVIENDA UNIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQ=EL PÚBLICO
USO VIVIENDA LIBRE	ESPACIOS LIBRES	APARCAMIENTO SUBTERRANEO
USO VIVIENDA VPO	SISTEMA GENERAL VARIO	±1.4 ALTURA EDIFICIO EN Nº DE PLANTAS
USO TERCIARIO	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	OCCUPACIÓN EDIFICIO BAJO RASANTE
USO LIBRE, VPO Y TERCIARIO	SISTEMA VARIO LOCAL	

* NOTA: la línea de puntos se indicará

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

Área de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio
Servicio de Urbanismo

MODIFICACIÓN 2012 PLAN PARCIAL S-10 PARQUE OFIMÁTICO
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS

Octubre - 2014
Escala: 1:1.500
RUD2014066
PLANO Nº 2

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballada asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR XESTUR

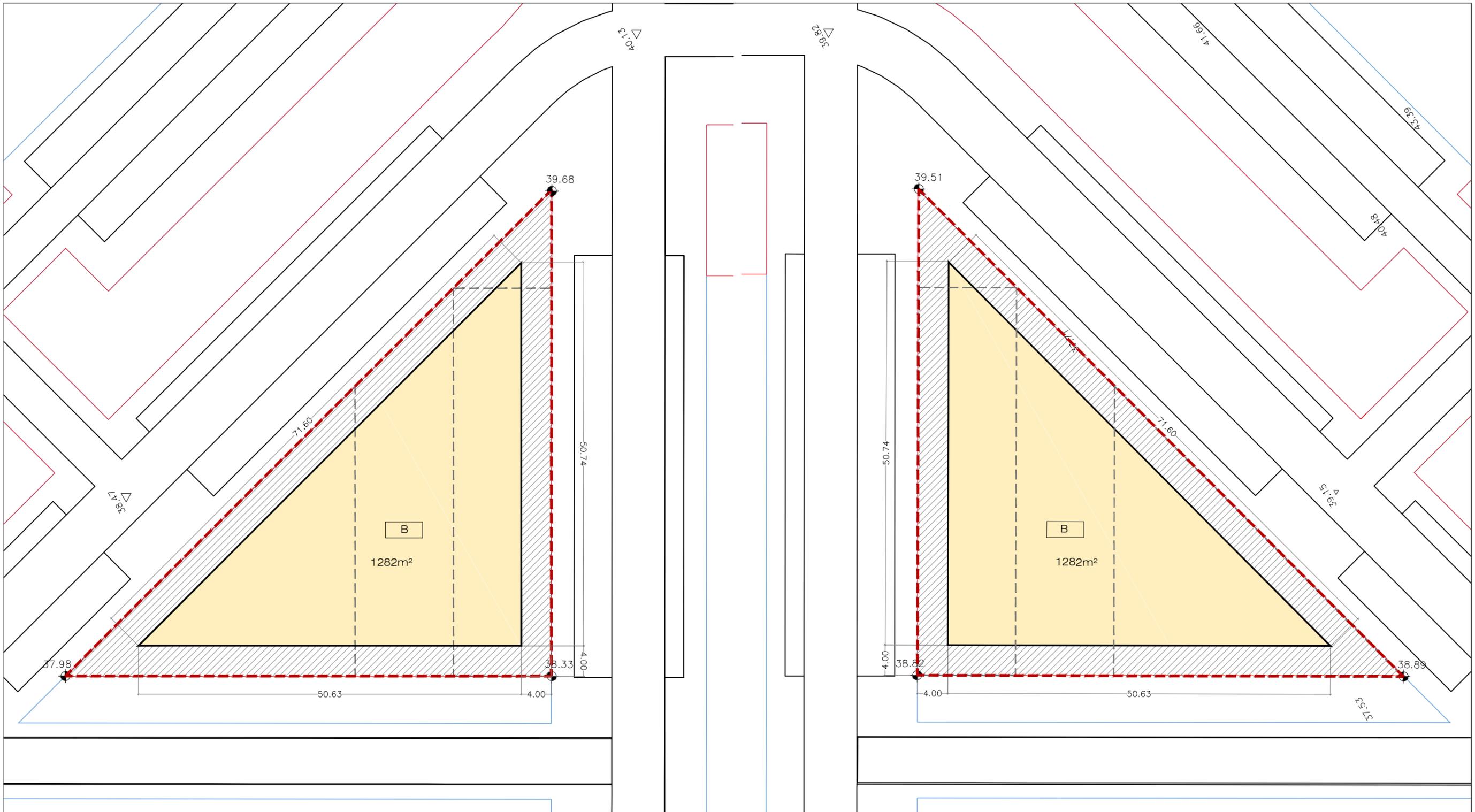
alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala: E: 1/1.500

Exp: 15010E
Plano nº In-02

fc a
arquitectura urbanismo

INFORMACIÓN
NORMATIVA VIGENTE.PLANO DE ZONIFICACIÓN
USOS PORMENORIZADOS Nº 2 DE LA MODIFICACIÓN 2014 PLAN PARCIAL S-10 PARQUE OFIMÁTICO



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO | | LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL |
| | USO RESIDENCIAL | | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE |
| | USO TERCIARIO | | SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA |
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA BAJA | | PARCELACIÓN MÁXIMA |
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE | | PLANTAS PERMITIDAS |

B+9+A

fc a
arquitecturaurbanismo

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

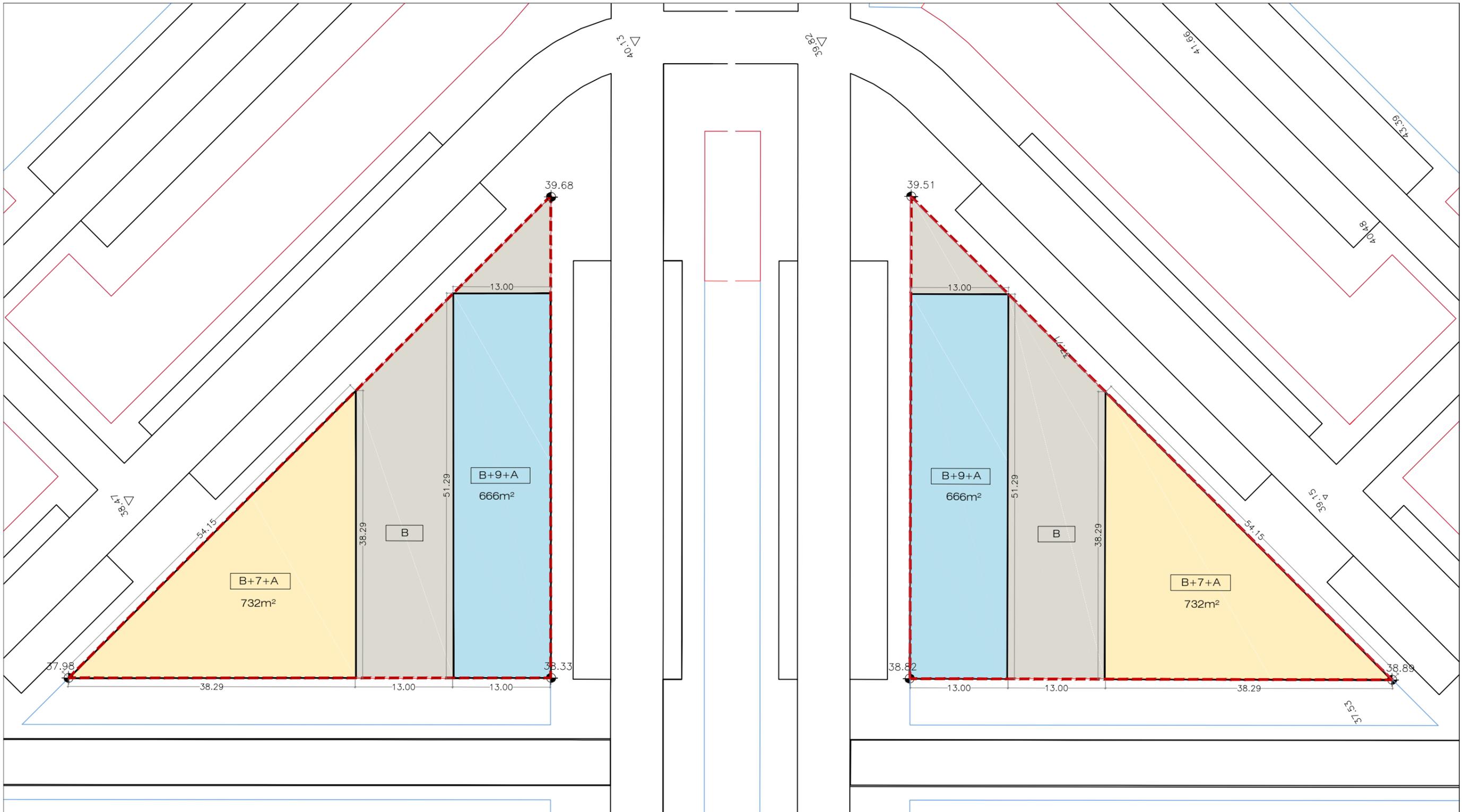
Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
XESTUR

alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **Or-01a**

ORDENACIÓN
PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA
PARCELAS Z-41, Z-43 PLANTA BAJA



- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA BAJA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
- LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA
- PARCELACIÓN MÁXIMA
- PLANTAS PERMITIDAS

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR XESTUR

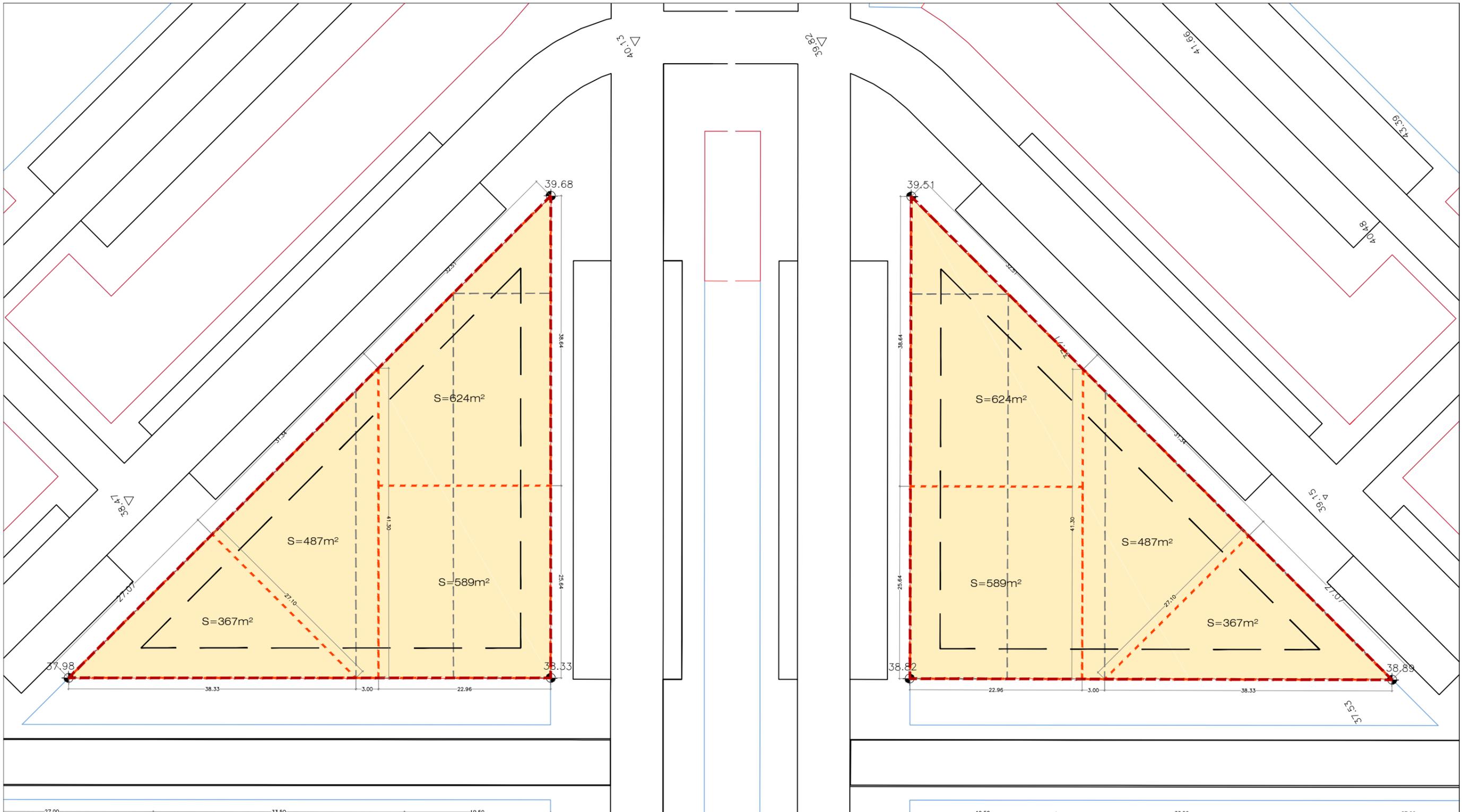
alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **Or-01b**



ORDENACIÓN
PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA
PARCELAS Z-41, Z-43 PLANTAS ALTAS



- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA BAJA
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
- LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- ALINEACIÓN SOBRE RASANTE
- SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA
- PARCELACIÓN MÁXIMA
- PLANTAS PERMITIDAS

B+9+A

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballada asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR XESTUR

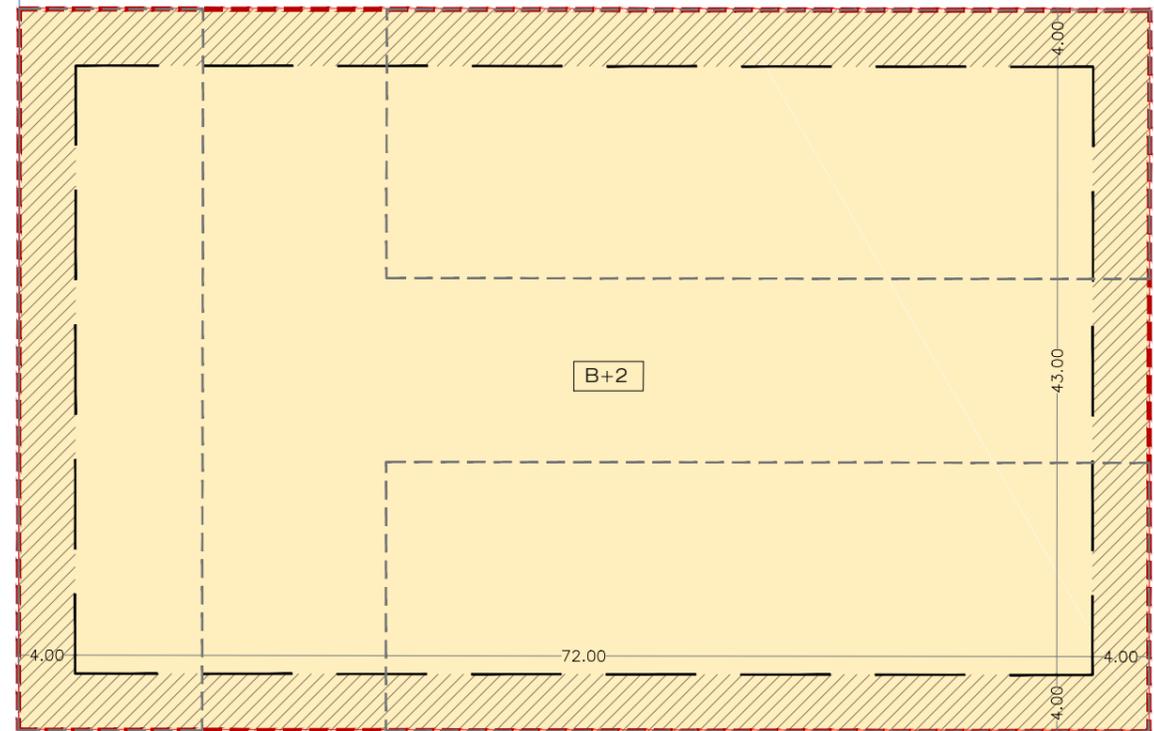
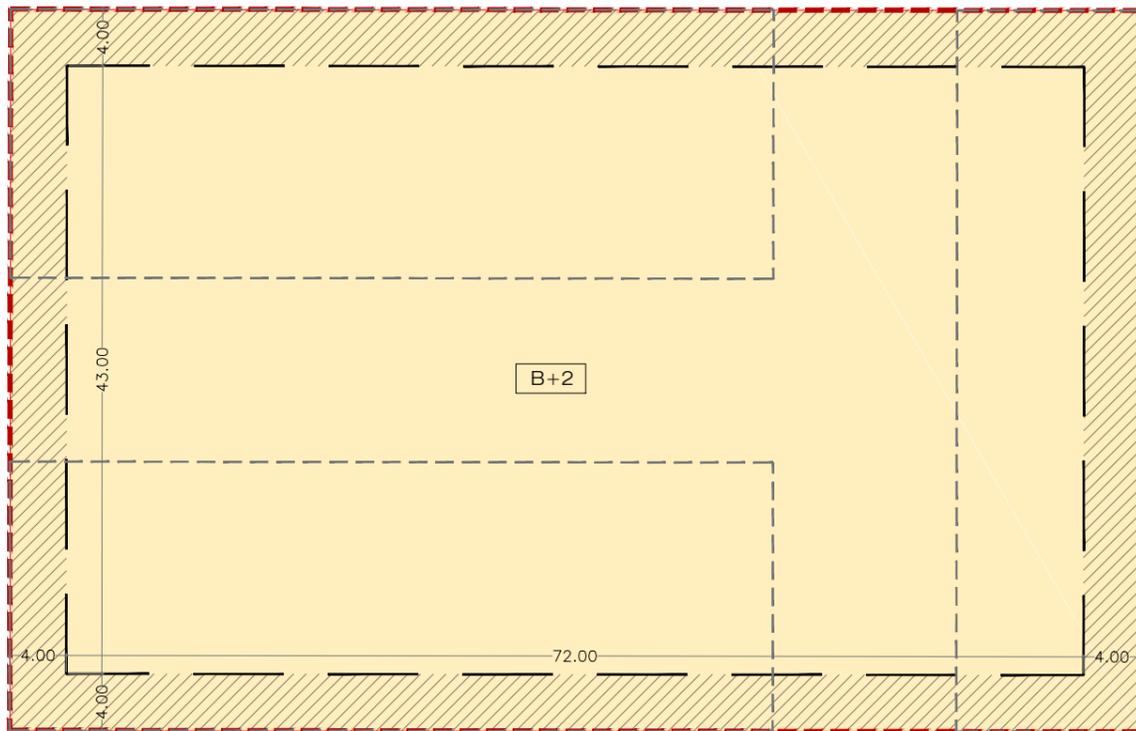
alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **Or-01c**

fc a
arquitecturaurbanismo

ORDENACIÓN
PARCELAS Z-41, Z-43 PARCELACIÓN MÁXIMA



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO |  | LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL |
|  | USO RESIDENCIAL |  | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE |
|  | USO TERCIARIO |  | SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA |
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA BAJA |  | PARCELACIÓN MÁXIMA |
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE |  | PLANTAS PERMITIDAS |

B+9+A

fc a
arquitecturaurbanismo

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
XESTUR

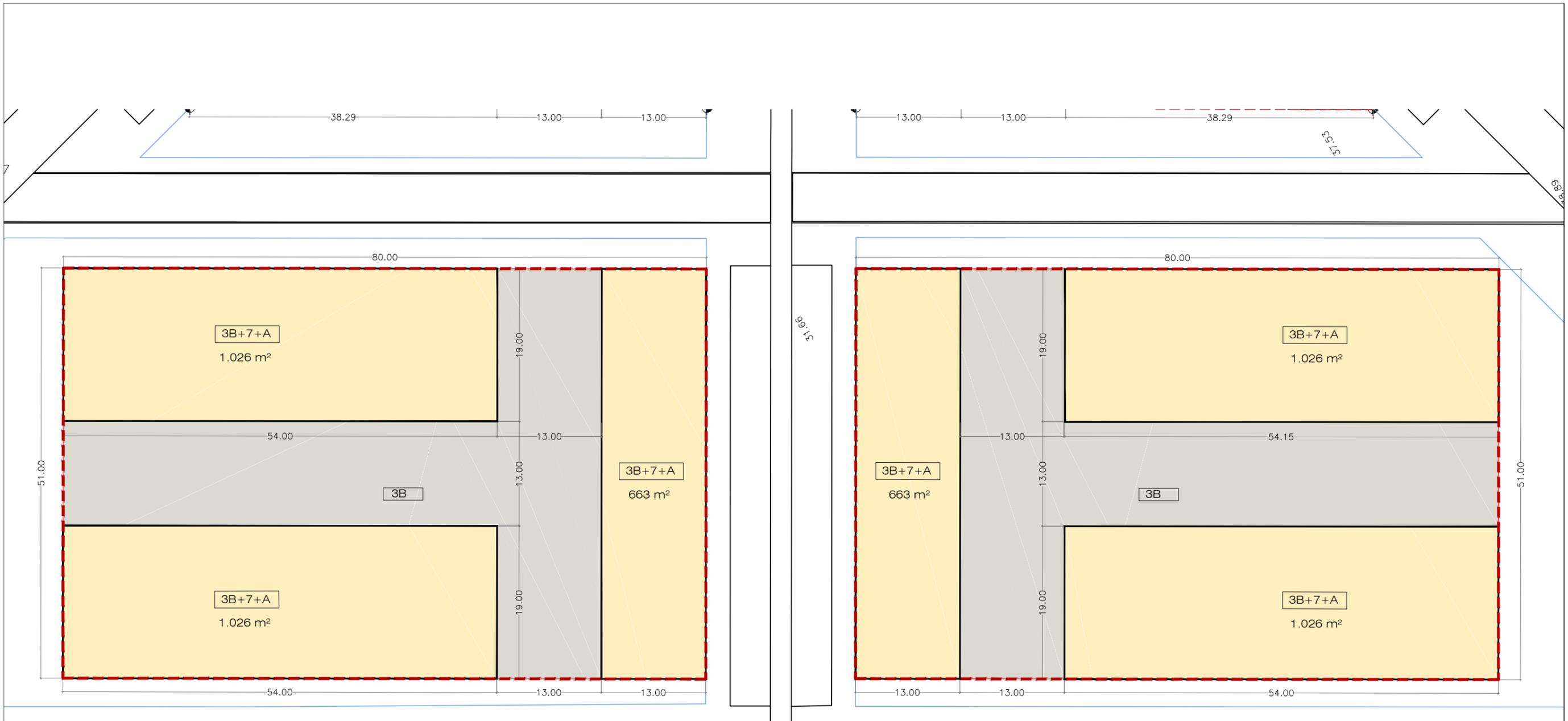



alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **Or-02a**

ORDENACIÓN
PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA
PARCELAS Z-44, Z-46 PLANTAS BAJAS



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO |  | LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL |
|  | USO RESIDENCIAL |  | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE |
|  | USO TERCIARIO |  | SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA |
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA 3ª |  | PARCELACIÓN MÁXIMA |
|  | ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE |  | PLANTAS PERMITIDAS |

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR XESTUR



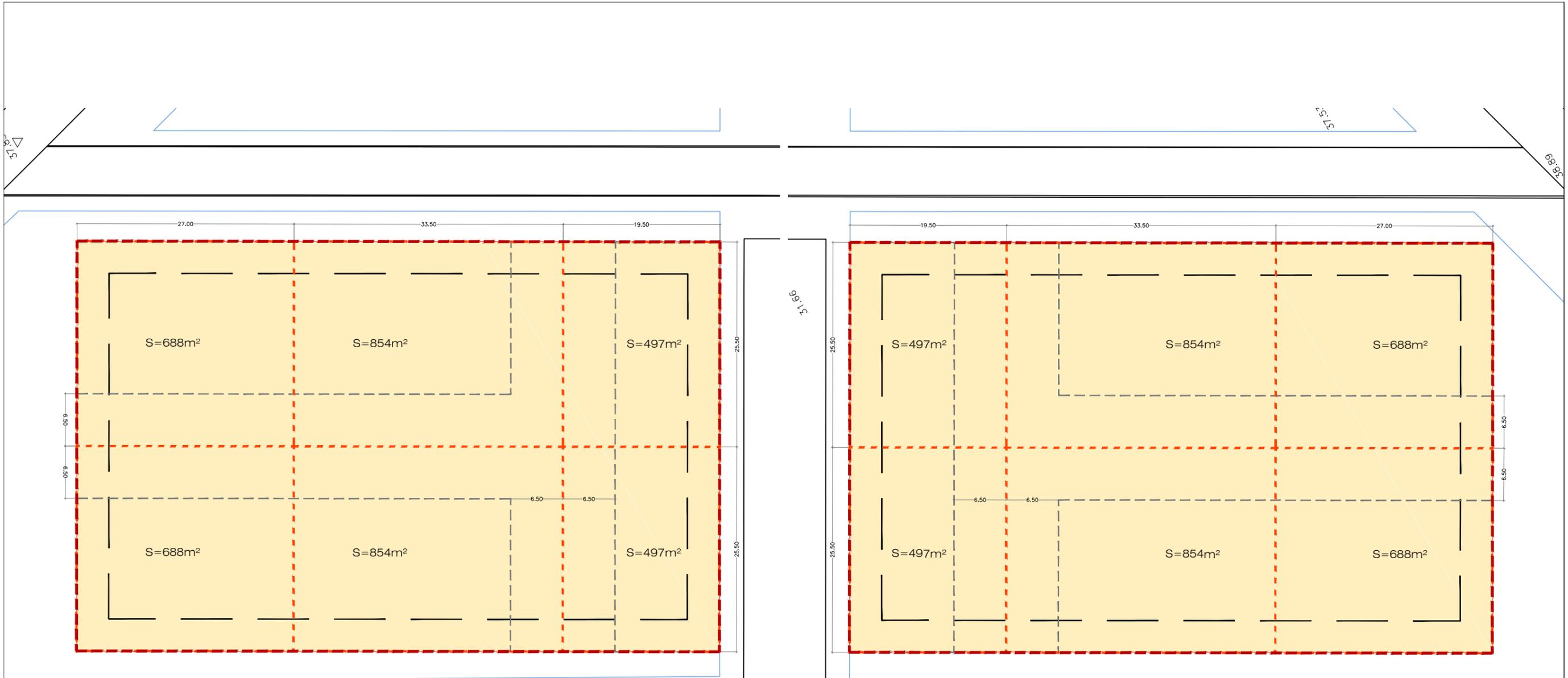

alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **Or-02b**



ORDENACIÓN
PLANTA GENERAL DE ORDENACIÓN PROPUESTA
PARCELAS Z-44, Z-46 PLANTA TIPO



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO | | LÍMITE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL |
| | USO RESIDENCIAL | | ALINEACIÓN SOBRE RASANTE |
| | USO TERCIARIO | | SOPORTAL PERIMETRAL EN PLANTA BAJA |
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO SOBRE PLANTA BAJA | | PARCELACIÓN MÁXIMA |
| | ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE | | PLANTAS PERMITIDAS |

B+9+A



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandezcarballeda asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR XESTUR

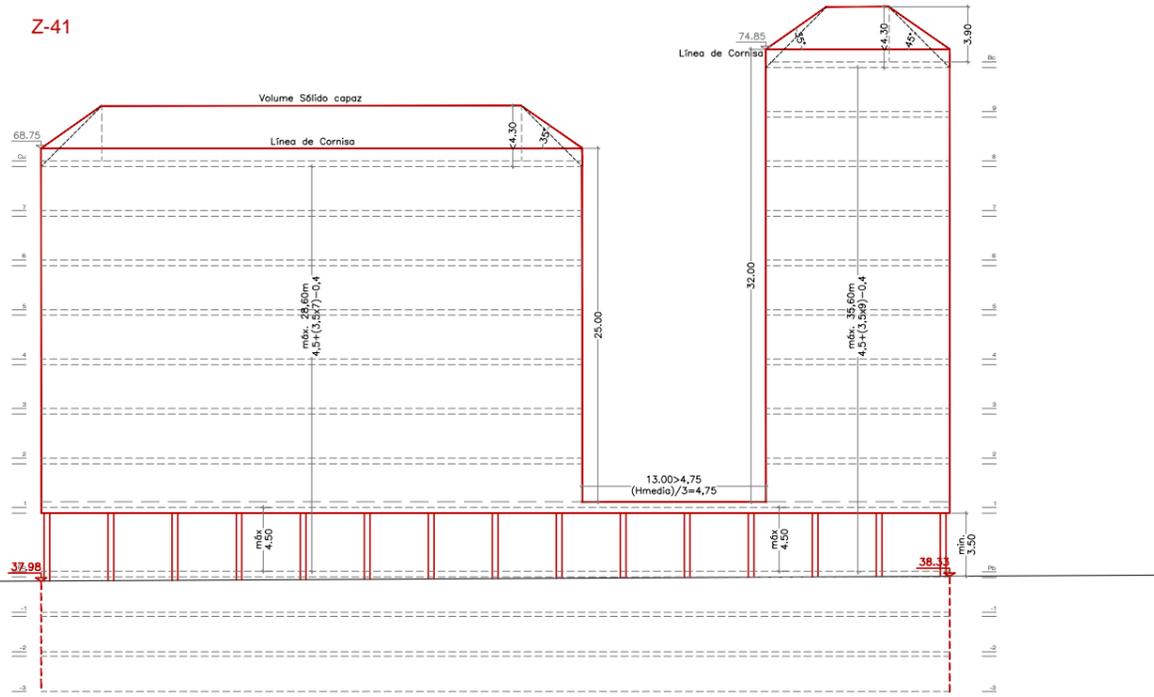
(Signature)
alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500

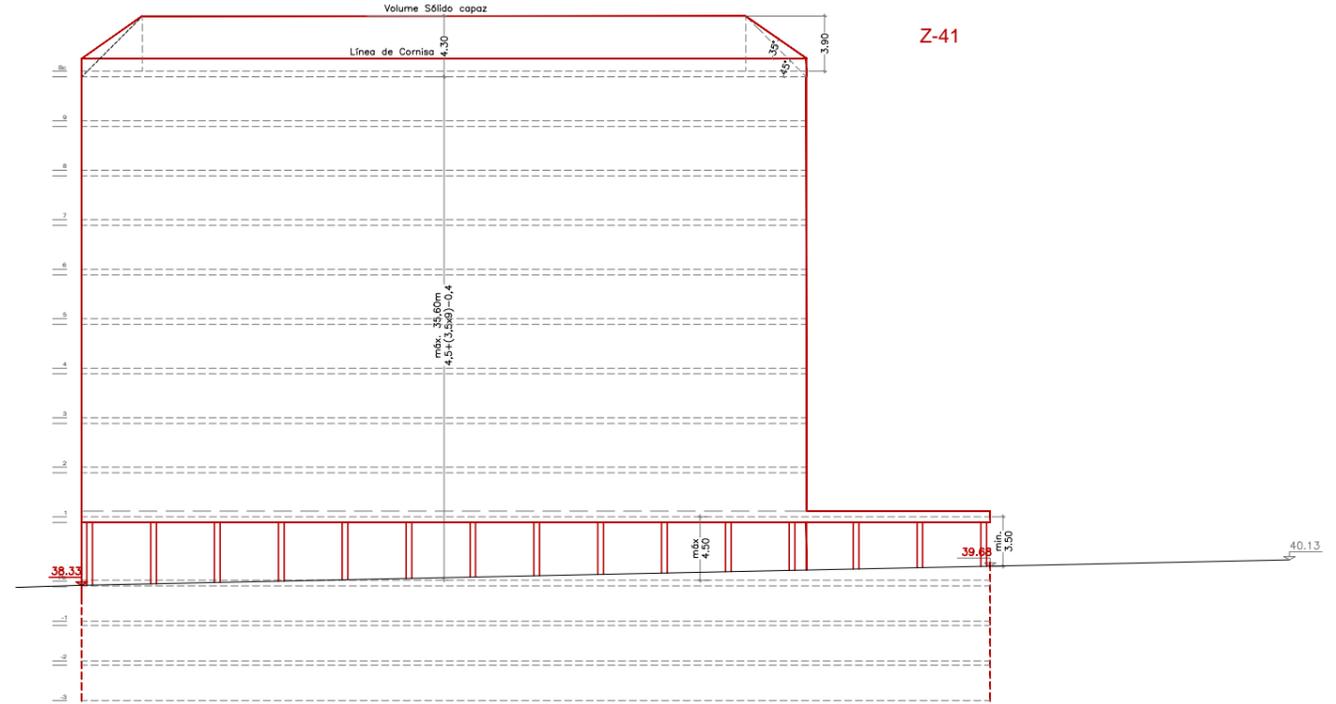
Exp: 15010E
ago2017
Plano nº **Or-02c**

ORDENACIÓN
PARCELAS Z-44, Z-46 PARCELACIÓN MÁXIMA

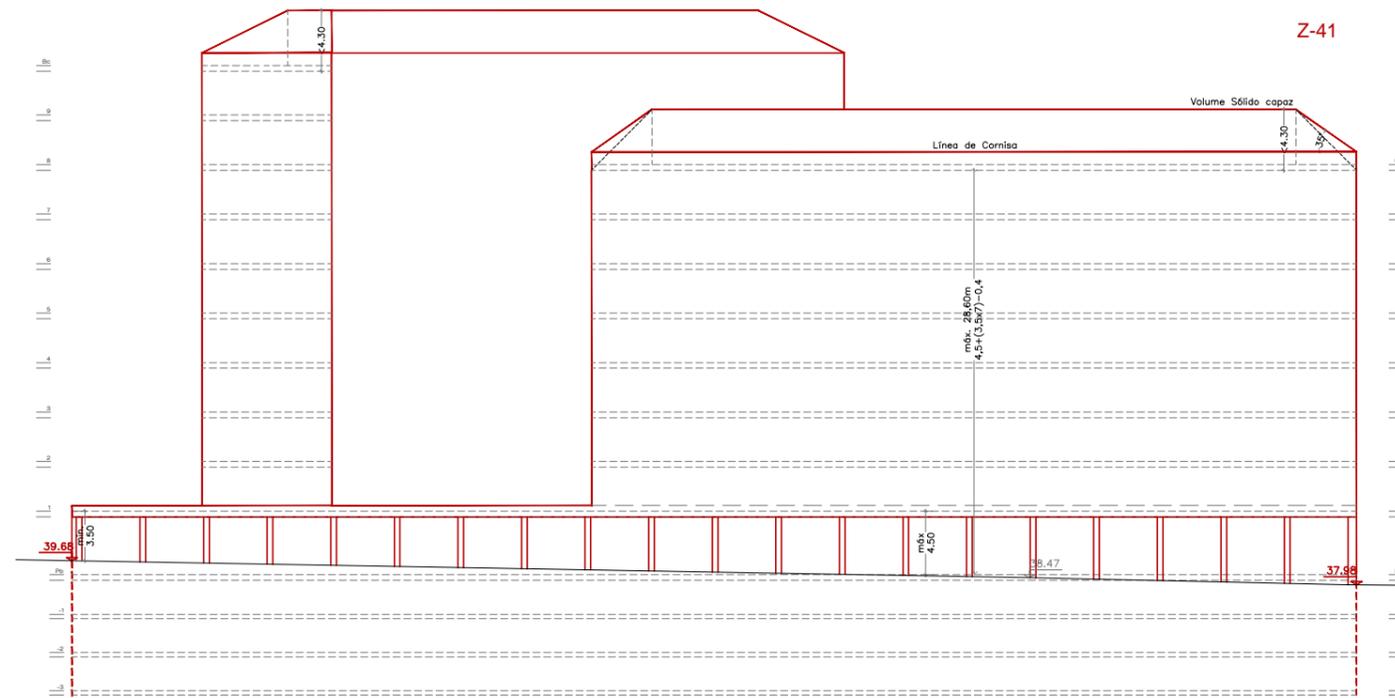
Z-41



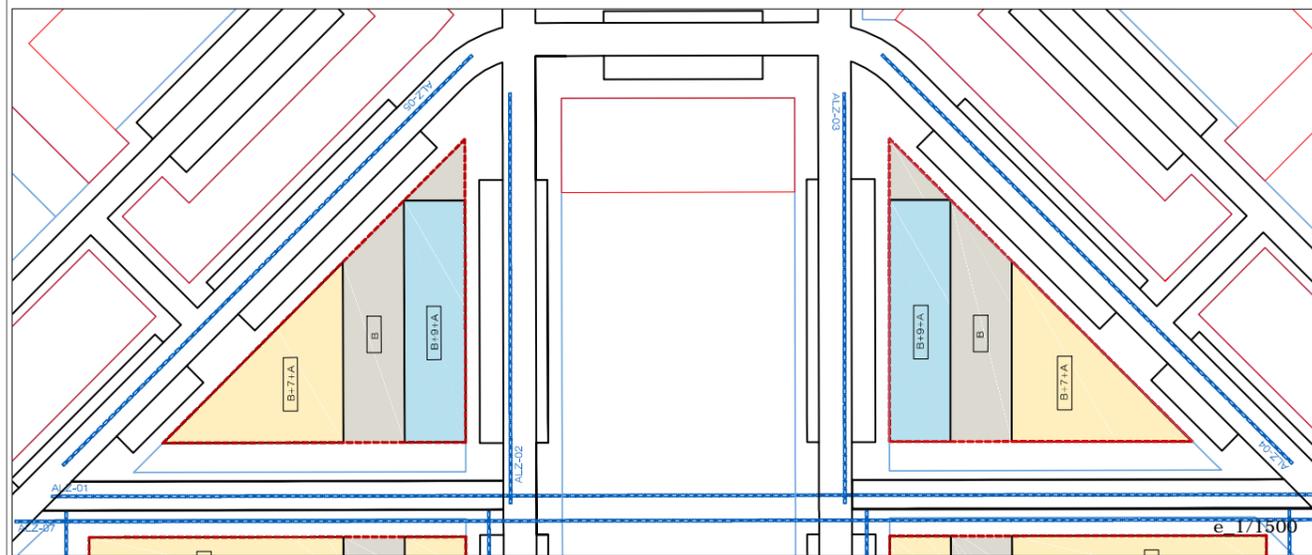
ALZADO 1



ALZADO 2



ALZADO 4



VOLUMEN MÁXIMO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
 "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballada asociados
 equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
 XESTUR

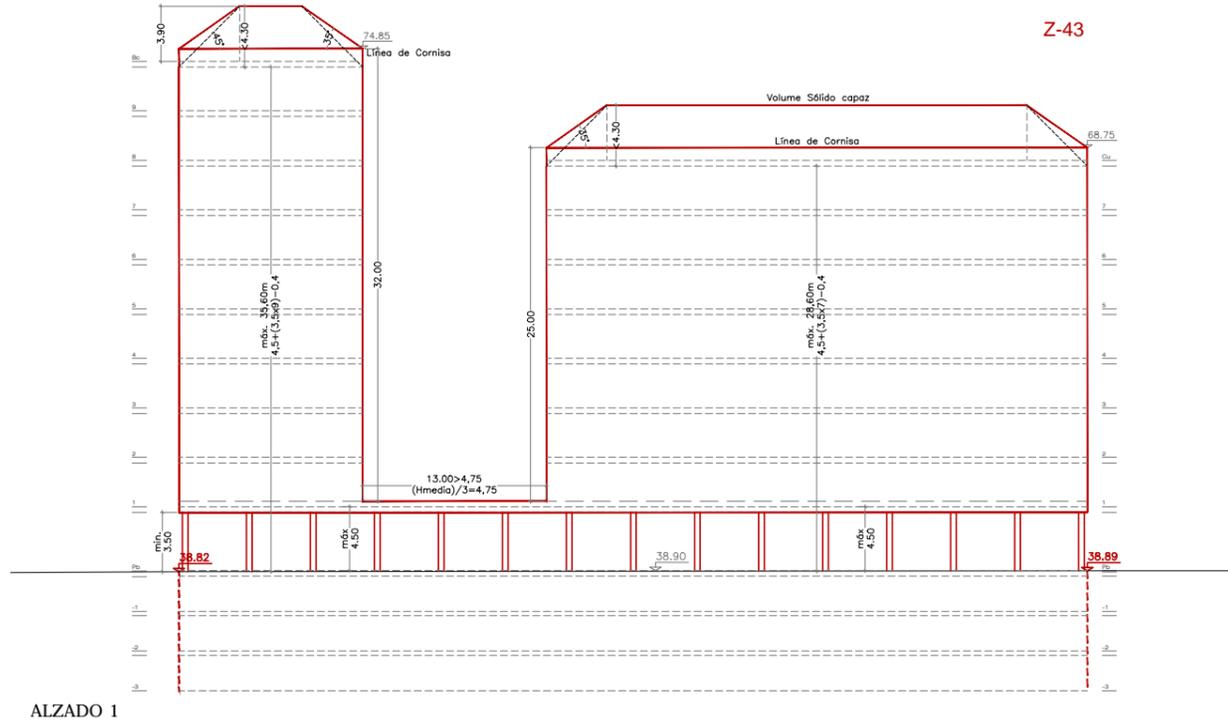
alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500-1/1500

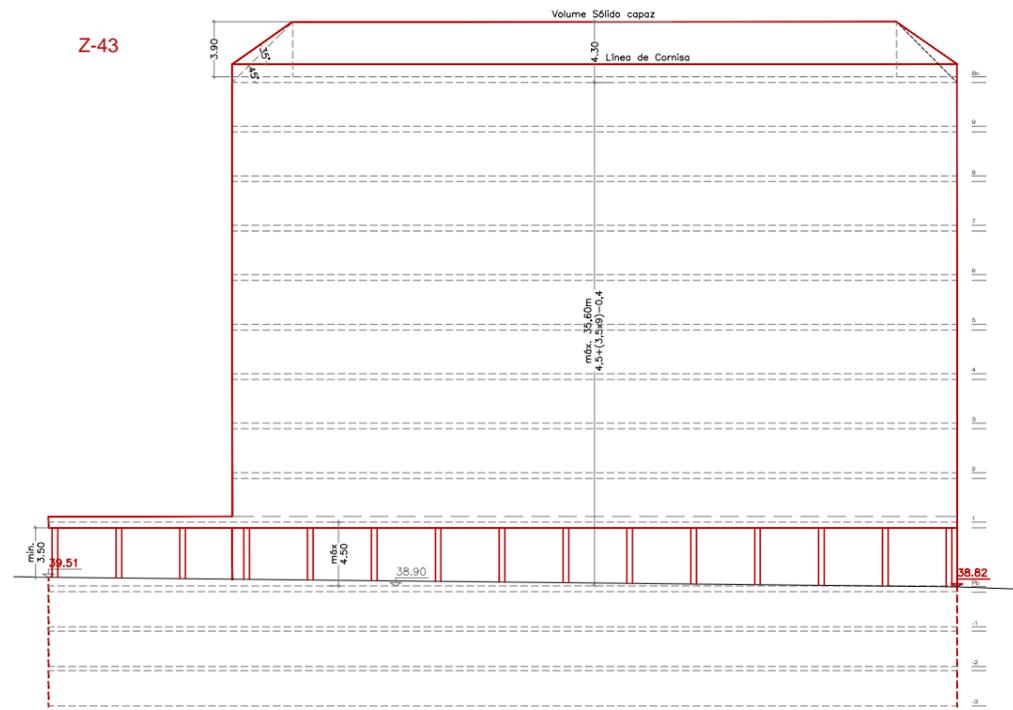
Exp: 15010E ago2017
 Plano nº Or-03a

fc a
 arquitecturaurbanismo

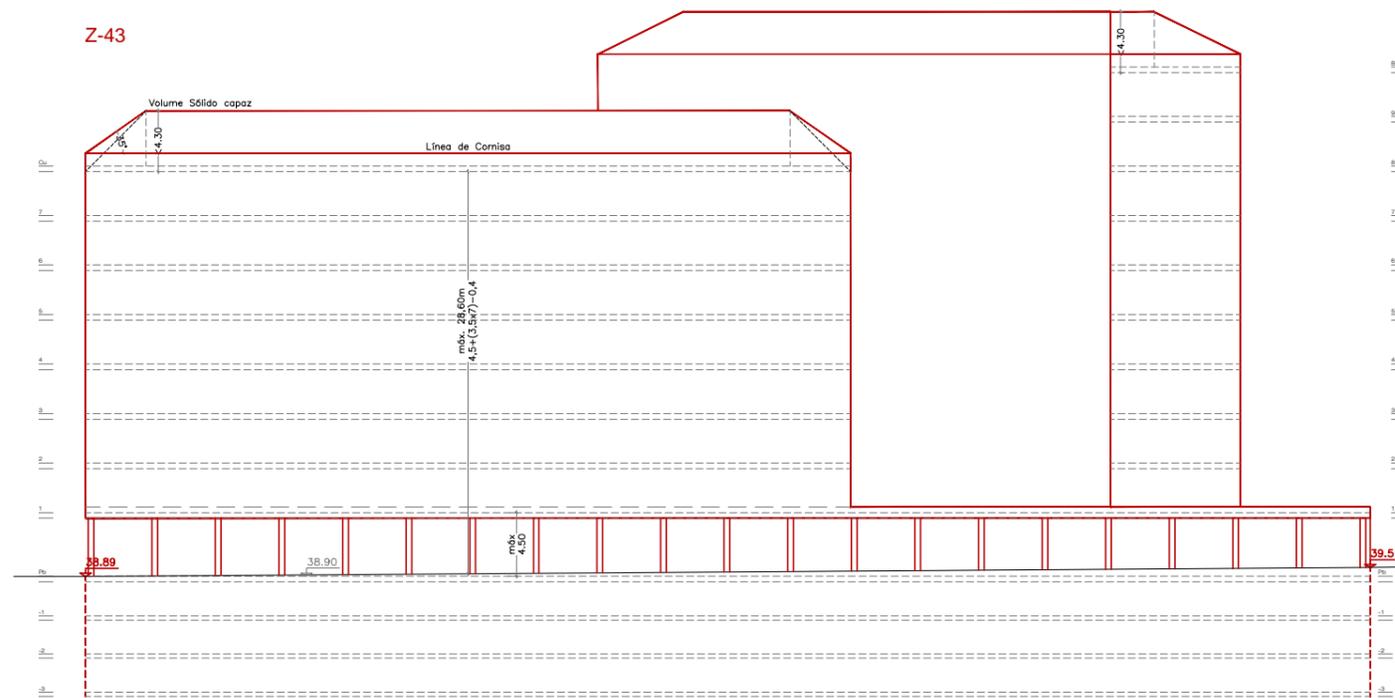
ORDENACIÓN
 ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-41



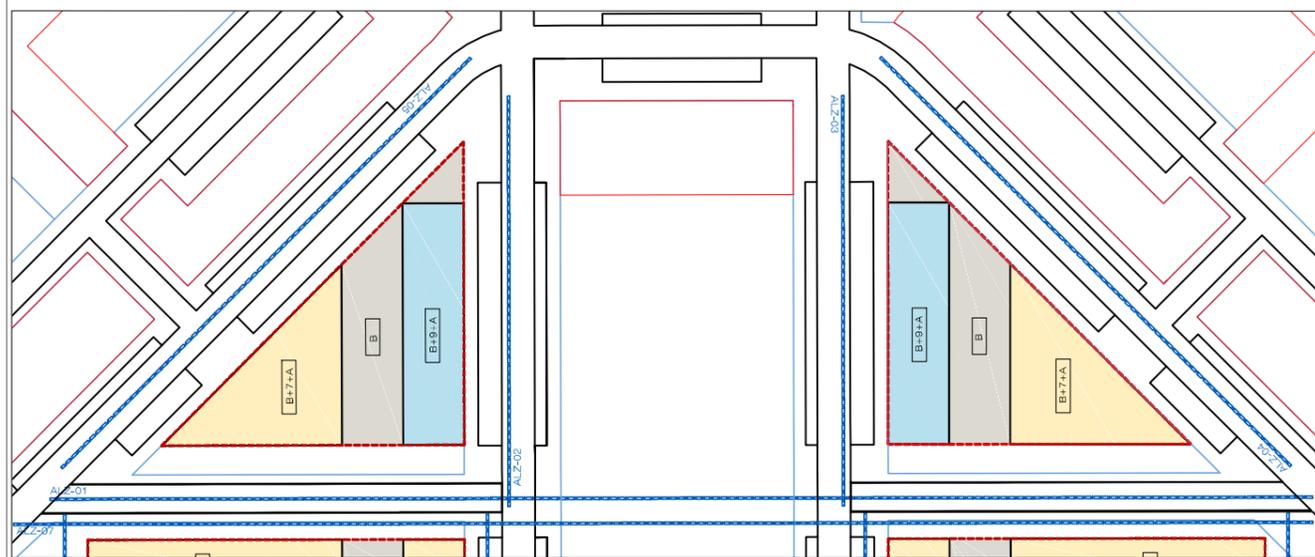
ALZADO 1



ALZADO 3



ALZADO 4



— VOLUMEN MÁXIMO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballada asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
XESTUR

alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

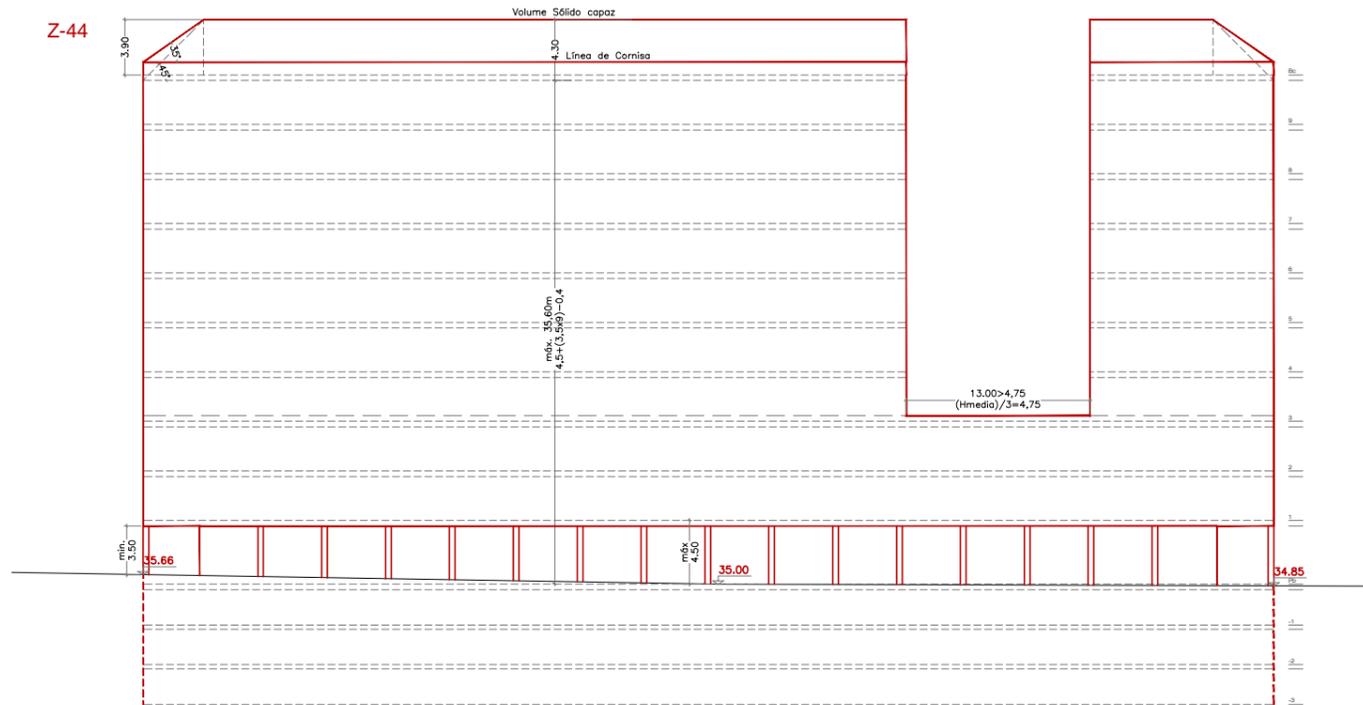
Escala:
1/500-1/1500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº Or-03b

fc a
arquitectura urbanismo

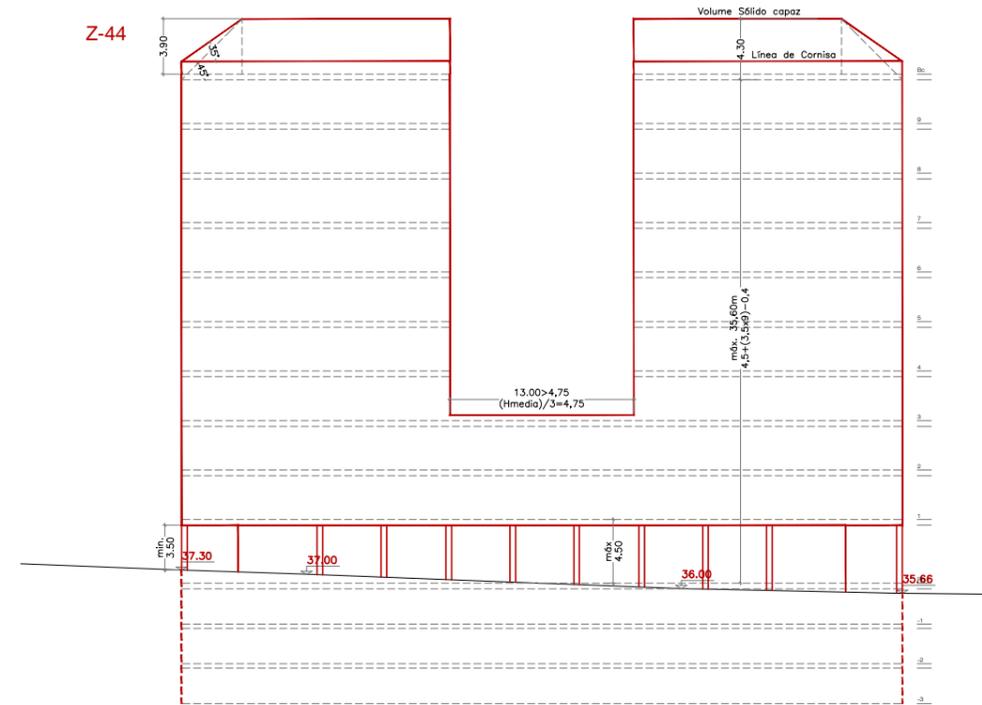
ORDENACIÓN
ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-43

Z-44



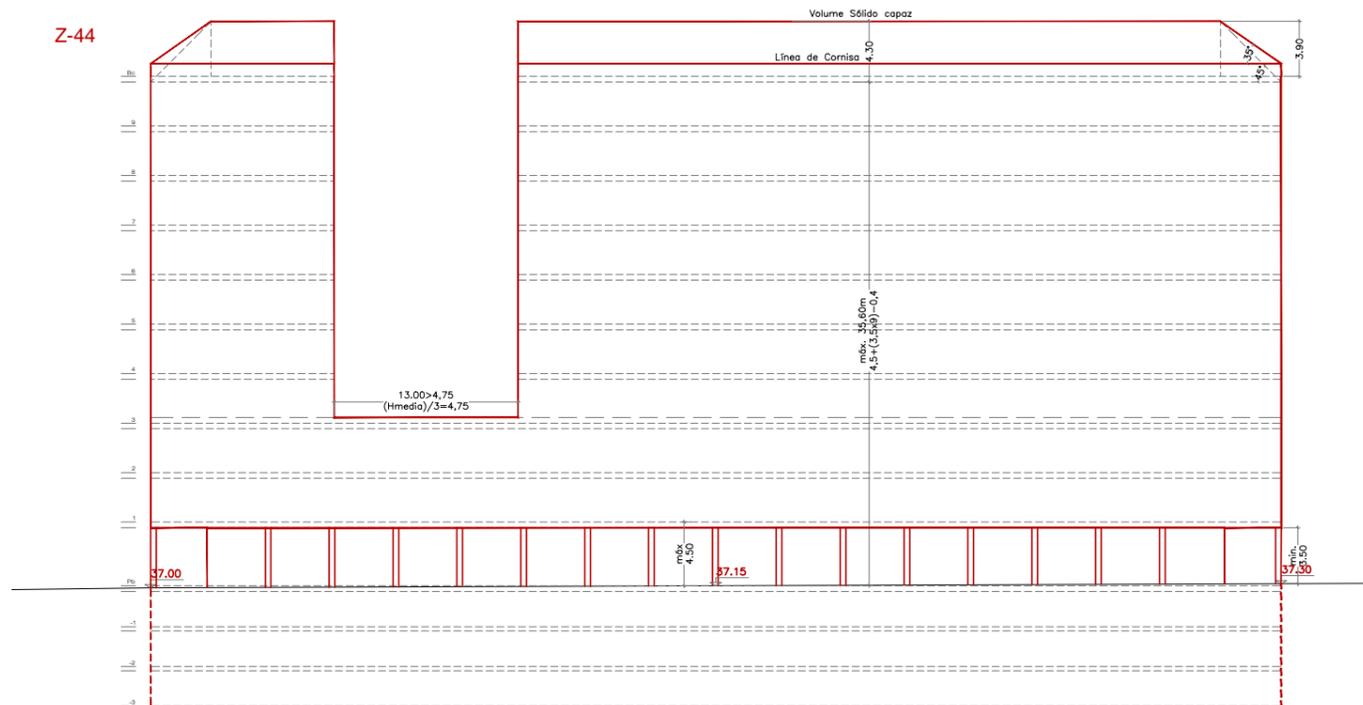
ALZADO 06

Z-44



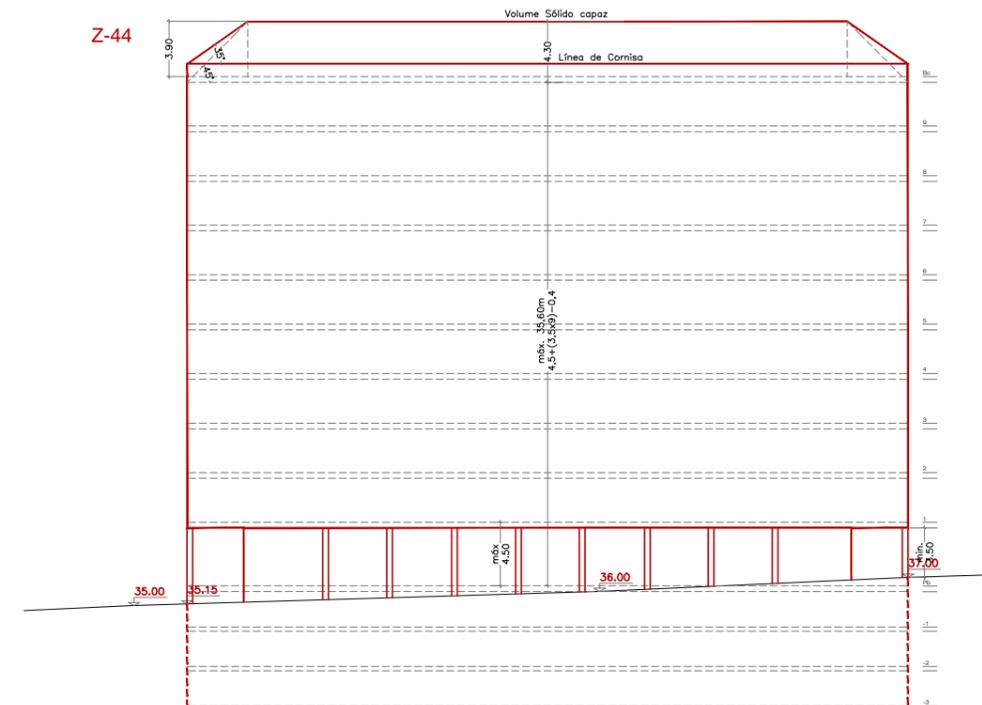
ALZADO 08

Z-44

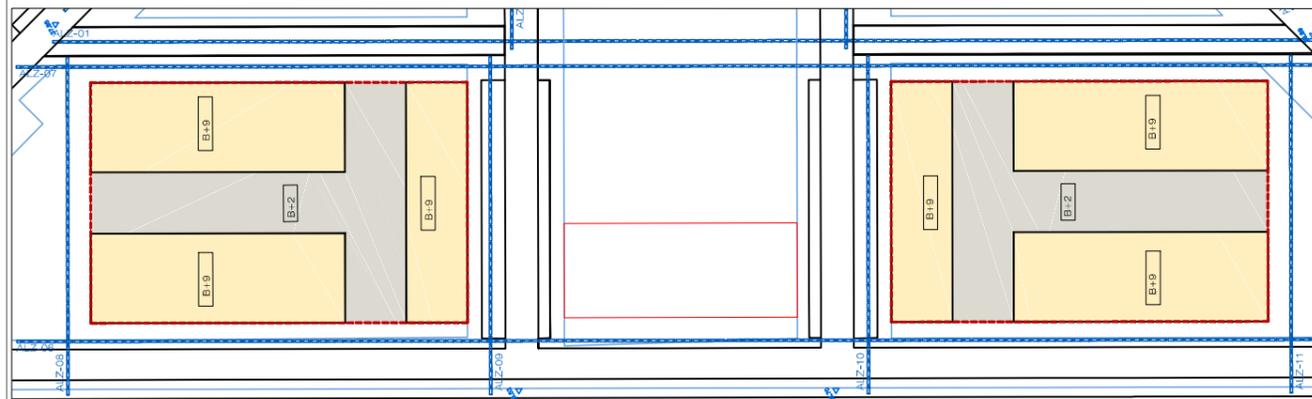


ALZADO 07

Z-44



ALZADO 09



— VOLUMEN MÁXIMO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
 "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballeda asociados
 equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
 XESTUR

(Signature)

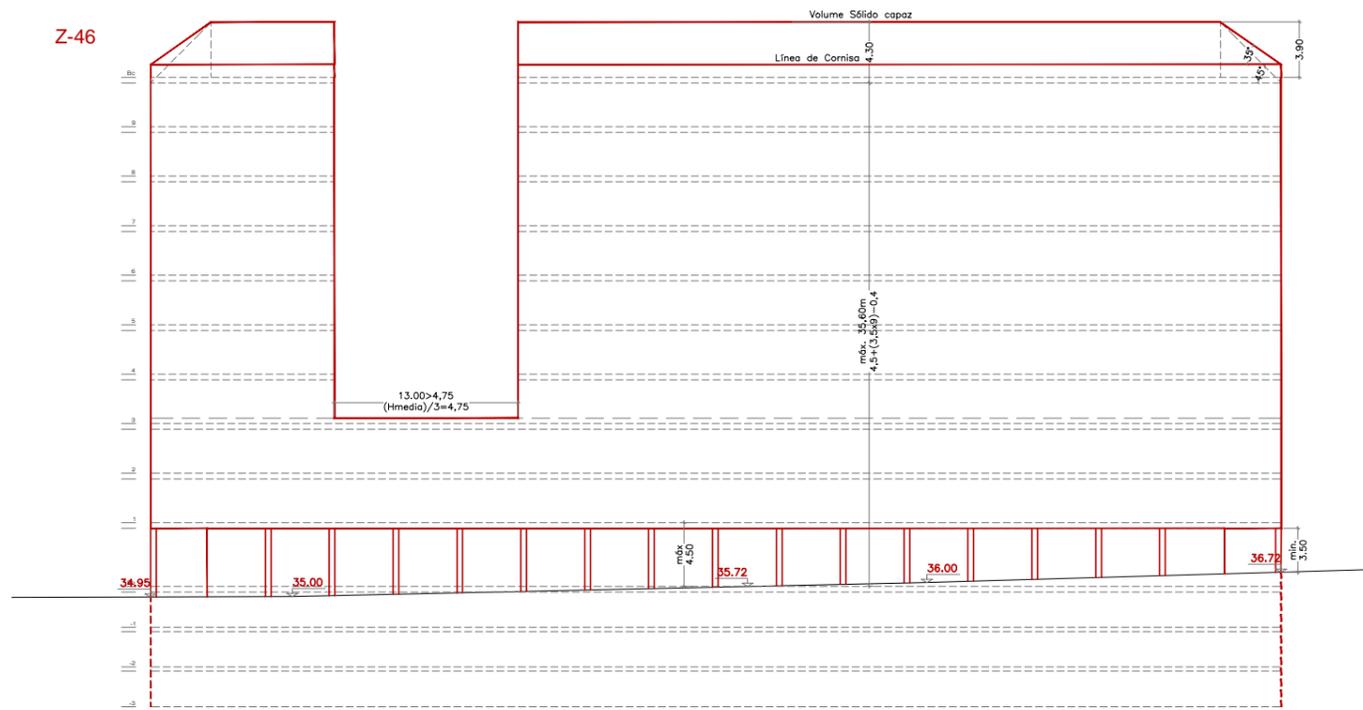
alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500-1/1500

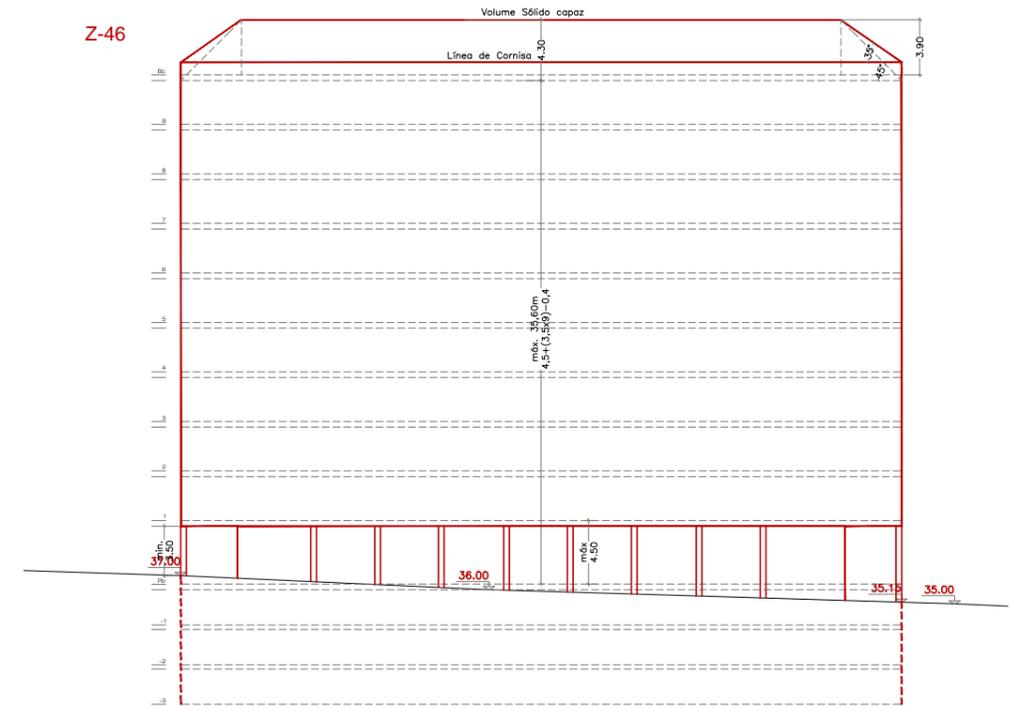
Exp: 15010E ago2017
 Plano nº **Or-03c**

fc a
 arquitecturaurbanismo

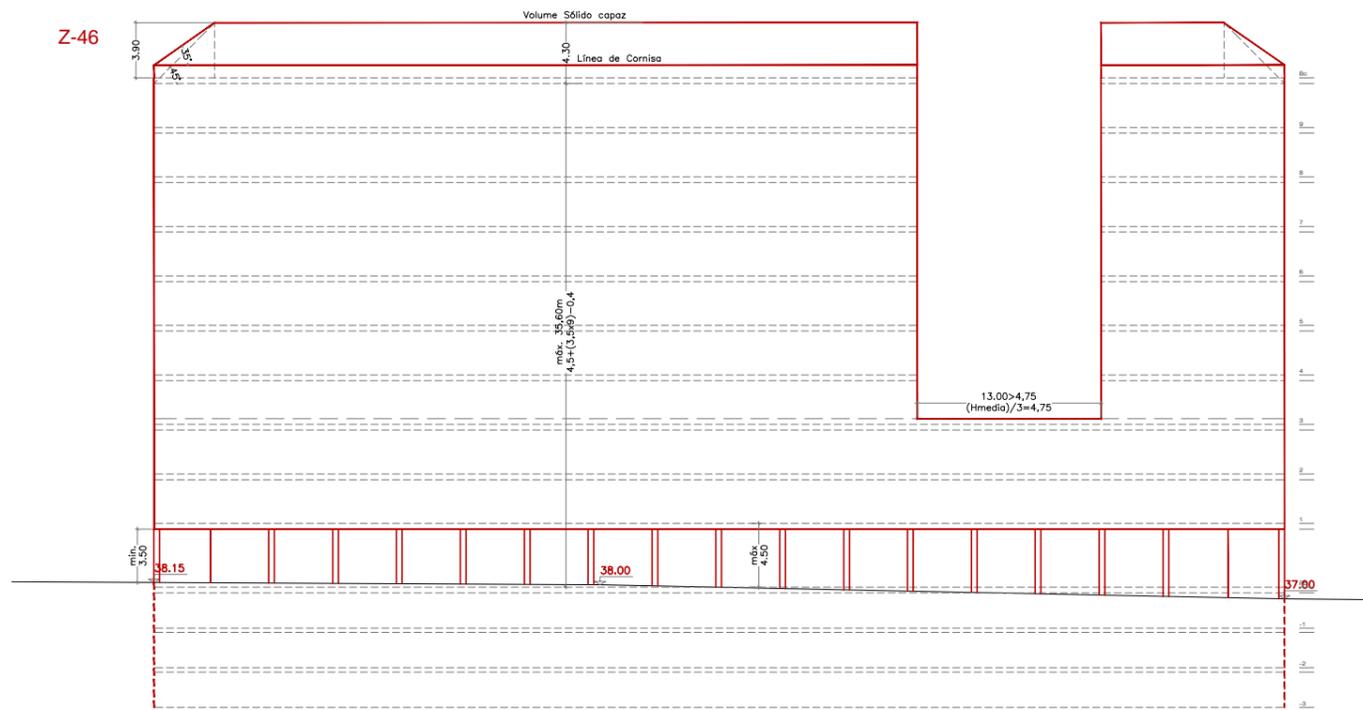
ORDENACIÓN
 ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-44



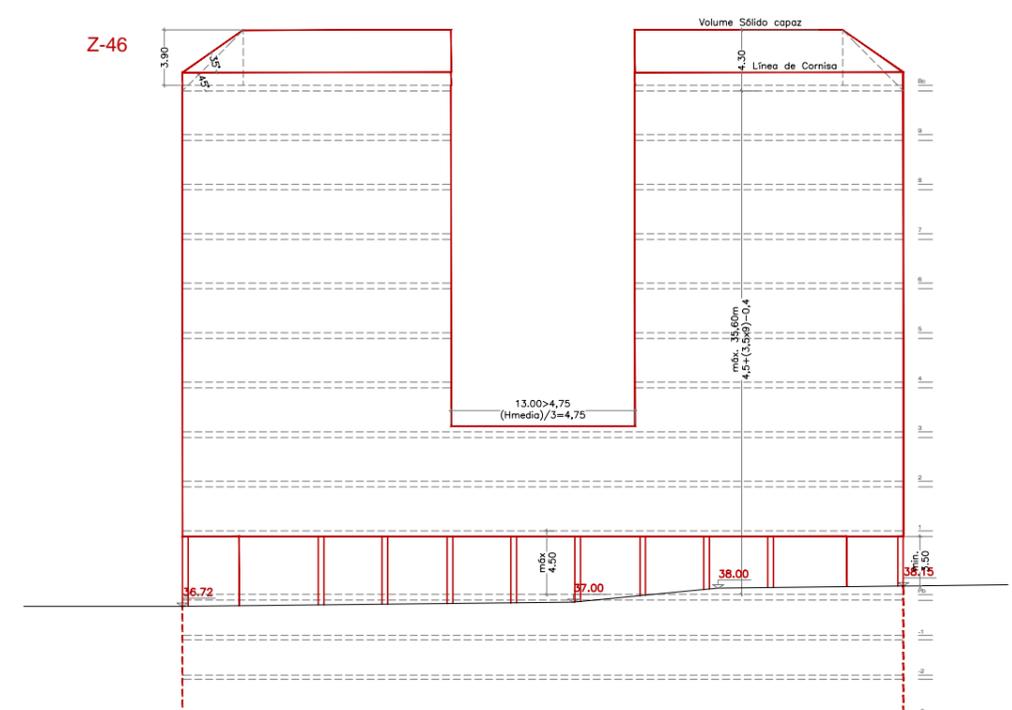
ALZADO 06



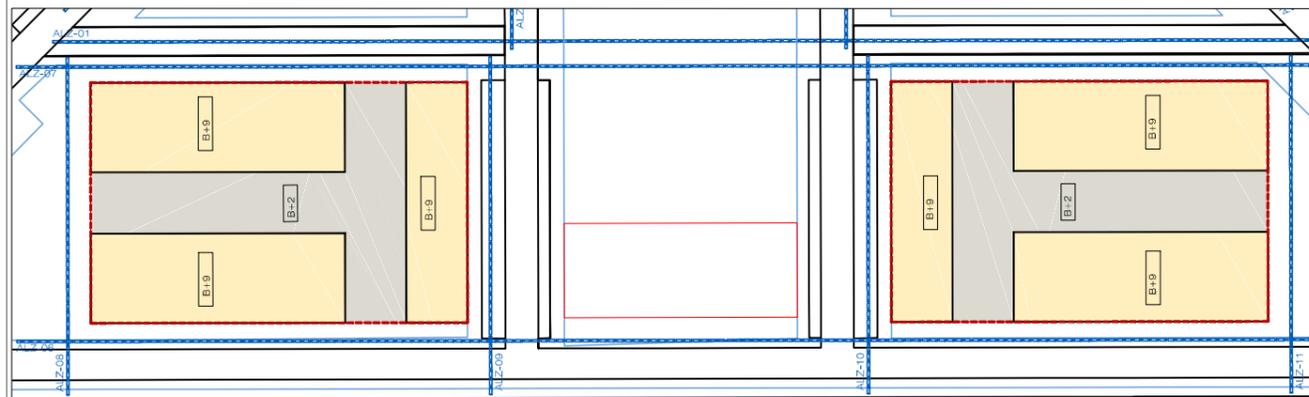
ALZADO 10



ALZADO 07



ALZADO 11



— VOLUMEN MÁXIMO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
"PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE LAS PARCELAS Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46. CONCELLO DE A CORUÑA

fernandez carballada asociados
equipo redactor

Peticionario: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR
XESTUR

alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala:
1/500-1/1500

Exp: 15010E ago2017
Plano nº Or-03d

fc a
arquitectura urbanismo

ORDENACIÓN
ALZADOS DE EDIFICACIÓN PARCELA Z-46