



**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
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

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

1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA SIMPLIFICADA.....	1
1.1. INTRODUCCIÓN	1
1.2. ANTECEDENTES	2
1.3. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRETÁGICA	3
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	8
2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
2.2. OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS	8
3. ALCANCE Y CONTENIDO	9
3.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	9
3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	13
3.3. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	13
3.4. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	18
4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	19
5. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA	20
6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	21
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	23
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	24
9. MEDIDAS PREVISTAS	25
10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN	26
11. INFORMACIÓN GRÁFICA.....	27
12. CONSIDERACIONES FINALES	28

PLANOS

DAE-01: SITUACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4A DEL PLAN PARCIAL, Y FOTO AÉREA

DAE-02: PARCELARIO CATASTRAL

DAE-03: NORMATIVA VIGENTE. PLANO DE ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS Nº 2 DEL PLAN PARCIAL

DAE-04-1a: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PLANTA BAJA

DAE-04-1b: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PLANTAS ALTAS

DAE-04-1c: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PARCELACIÓN MÁXIMA

DAE-04-2a: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PLANTAS BAJAS

DAE-04-2b: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PLANTA TIPO

DAE-04-2c: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PARCELACIÓN MÁXIMA

MEMORIA

1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.1. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual establece (en su artículo 29) que dentro del procedimiento administrativo de aprobación del planeamiento urbanístico, el promotor debe presentar ante el órgano sustantivo (administración pública que ostente las competencias para aprobar el planeamiento propuesto), una solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañada del borrador del planeamiento y de un documento ambiental estratégico.

Dando cumplimiento a lo anterior se redacta el presente documento, "DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA 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", con la finalidad de comunicar el inicio de los trabajos necesarios para modificar el plan parcial del sector de suelo urbanizable S-10, con el objetivo de reordenar los volúmenes a edificar en las parcelas Z-41, Z-43, Z-44 y Z-46, 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, por encima de la planta baja de la futura edificación.



Fuente: Google Earth.

1.2. ANTECEDENTES

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, por encima de la planta baja de la futura edificación.

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.

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 la mejora sustancial de las condiciones de iluminación y ventilación de los edificios.
- 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, elimina cualquier 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.

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.

1.3. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La normativa de referencia en materia de Evaluación Ambiental Estratégica es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A continuación se transcribe el texto articulado que regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor y suspende el plazo.

En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 31. Informe ambiental estratégico

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

2. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. En el supuesto previsto en el apartado 1 letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

5. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa

frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Artículo 32. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

- a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Visto el precepto legal transcrito, y considerando que el documento urbanístico cuyo trámite se inicia consiste en una modificación del planeamiento urbanístico municipal, cuya única finalidad es ajustar la alineación de un vial en un tramo situado en suelo urbano consolidado, se considera que se trata de una modificación menor resultándole de aplicación los supuestos establecidos en el artículo 6.2.a) anteriormente transcrito, por lo que se sometería al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

En el caso particular del presente documento, el organismo competente para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de desarrollo viene determinado en el artículo 75 (por remisión del 83) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artículo 83. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

(...)

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.

(...)

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. (...)

Visto el precepto legal transcrito, se concluye que la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento parcial es el Ayuntamiento, que tendrá también la consideración de órgano sustantivo en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

A continuación se incluye el contenido del documento ambiental estratégico, según el artículo 29 antes transcrito.

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En este sentido mencionar que el contenido del presente documento se ajusta también a lo requerido por el Órgano ambiental del procedimiento, la Secretaría General de Calidad y Evaluación Ambiental que, entre otros aspectos, añade la "Información cartográfica" al contenido mínimo del Documento Ambiental Estratégico; y además establece lo siguiente:

Cuando se pretenda tramitar la modificación menor de un plan o programa ya aprobado, el contenido del documento ambiental estratégico podrá variar en función del tipo y del alcance de dicha modificación, pero en todo caso se deberá justificar en el documento la no inclusión de algún apartado.

Respecto al contenido del borrador del plan, este no se encuentra regulado en ningún precepto legal, quedando supeditado al criterio del equipo redactor. En este sentido su contenido se ajusta a los principios de sencillez, legibilidad y proporcionalidad.

Por último destacar que el planeamiento propuesto no afecta a espacios incluidos en la red Natura 2000, ni sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza.

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El objetivo del presente documento es presentar ante el órgano sustantivo (Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo), la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "PARQUE OFIMÁTICO" PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS Z-42, Z-43, Z-44 Y Z-46, en adelante Modificación.

Este documento tiene la finalidad de:

- Mejorar 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 la mejora sustancial de las condiciones de iluminación y ventilación de los edificios.
- Mejorar el 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, elimina cualquier interferencia entre usos, y posibilita un mejor desarrollo de los mismos con total independencia.
- Mejorar 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.

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.

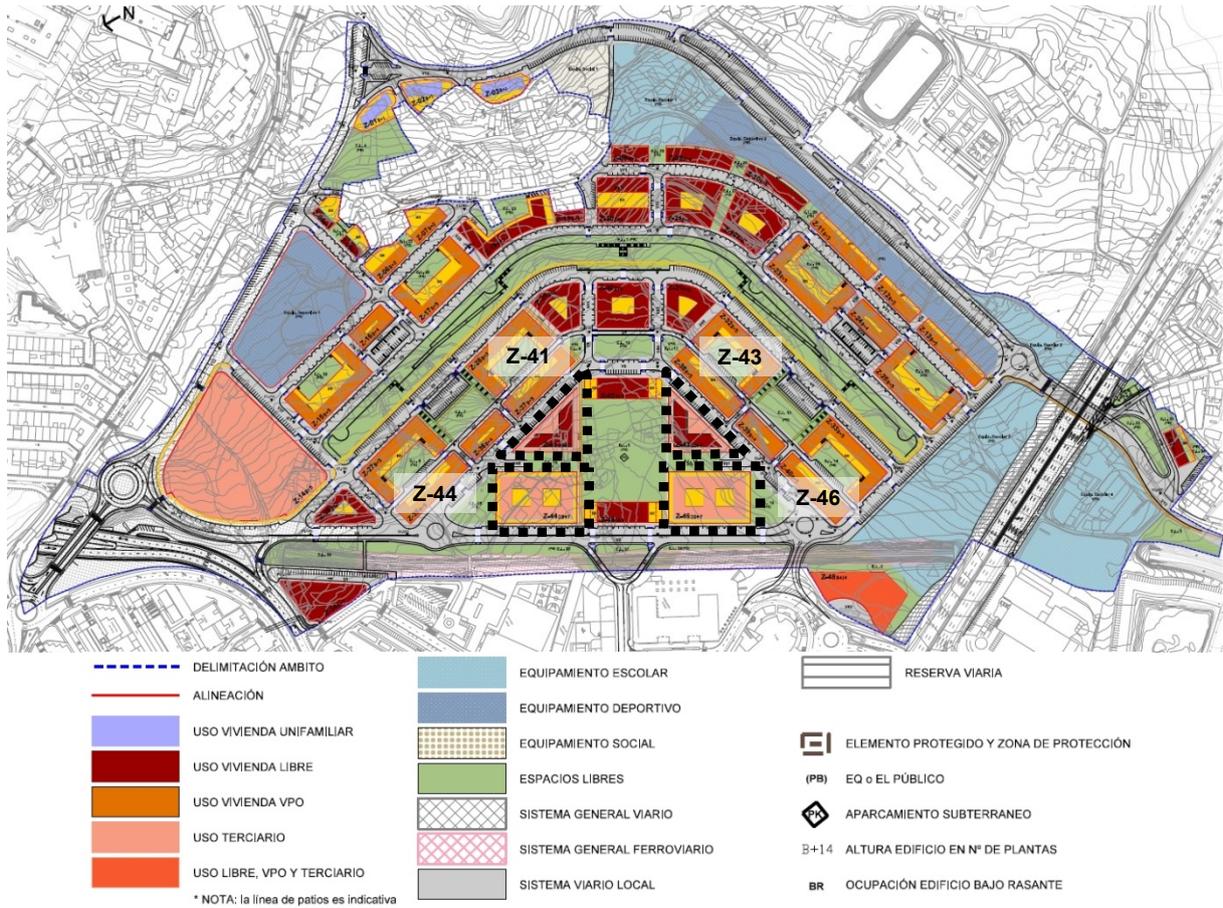
2.2. OBJETIVOS AMBIENTALES PROPUESTOS

Dado el carácter tan concreto de la Modificación que se propone, y considerando que afecta únicamente a cuatro parcelas de resultado incluidas un sector de suelo urbanizable, cuyas obras de urbanización se encuentran ya en fase de ejecución, y sin ninguna característica ambiental reseñable, no se establecen objetivos ambientales en la propuesta.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

3.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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:

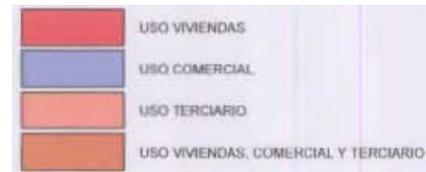
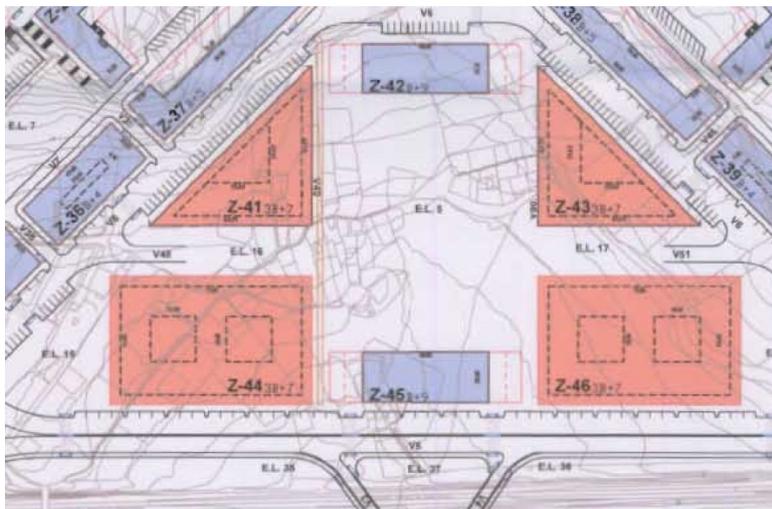
CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EDIF. TERCIARIO	EDIF. RESIDENCIAL									
Z-01	840,00m²	Z-11	960,00m²	4800,00m²	Z-21	2236,00m²	11232,00m²	Z-31	1590,00m²	6040,00m²
Z-02	840,00m²	Z-12	588,00m²	2979,00m²	Z-22	2236,00m²	11232,00m²	Z-32	1680,00m²	6400,00m²
Z-03	1008,00m²	Z-13	960,00m²	4800,00m²	Z-23	1536,00m²	8640,00m²	Z-33	1680,00m²	6400,00m²
Z-04	960,00m²	Z-14	27815,00m²		Z-24	1029,00m²	3691,00m²	Z-34	1733,00m²	8865,00m²
Z-05	960,00m²	Z-15	1488,00m²	8400,00m²	Z-25	1536,00m²	8640,00m²	Z-35	1152,00m²	5760,00m²
Z-06	1440,00m²	Z-16	817,00m²	2964,00m²	Z-26	1295,00m²	5855,00m²	Z-36	980,00m²	3500,00m²
Z-07	1440,00m²	Z-17	1488,00m²	8400,00m²	Z-27	1680,00m²	8400,00m²	Z-37	1152,00m²	5760,00m²
Z-08	504,00m²	Z-18	1324,82m²	4262,46m²	Z-28	1680,00m²	8400,00m²	Z-38	1152,00m²	5760,00m²
Z-09	912,00m²	Z-19	339,18m²	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
								Z-41	5362,00m²	6440,00m²
								Z-42	504,00m²	8118,00m²
								Z-43	5362,00m²	6440,00m²
								Z-44	29363,00m²	
								Z-45	504,00m²	8118,00m²
								Z-46	28353,00m²	
								Z-47		1976,00m²
								Z-48	2730,20m²	9469,00m²

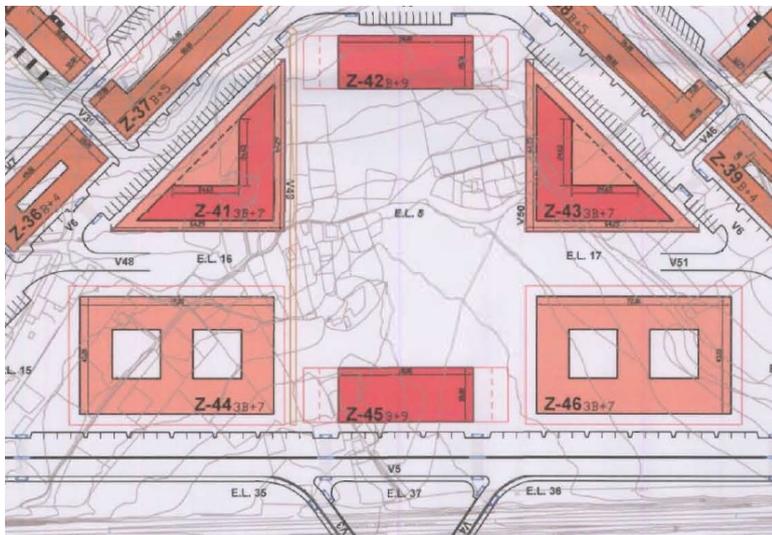
Así pues, el Plan Parcial ordena las manzanas objeto de modificación del modo siguiente:

- 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

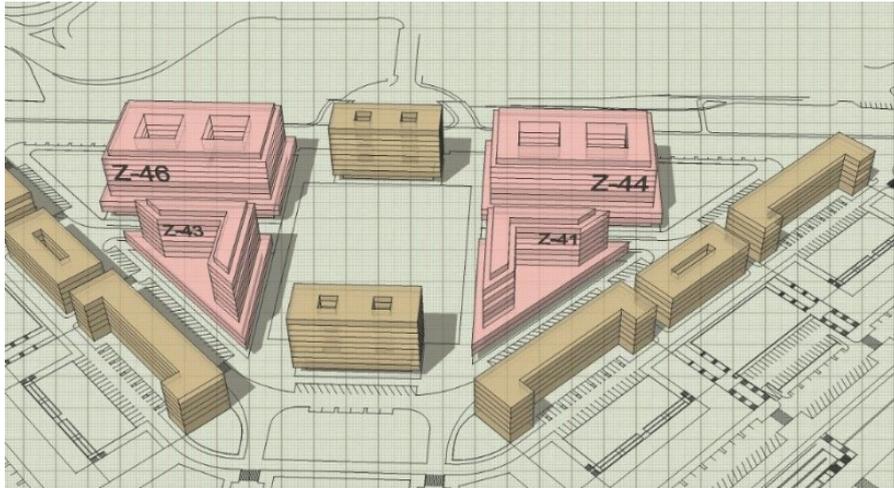
4.A Ordenación: ocupación en planta baja. 4.B Ordenación: ocupación en planta tipo

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.

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 posibiliten 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.

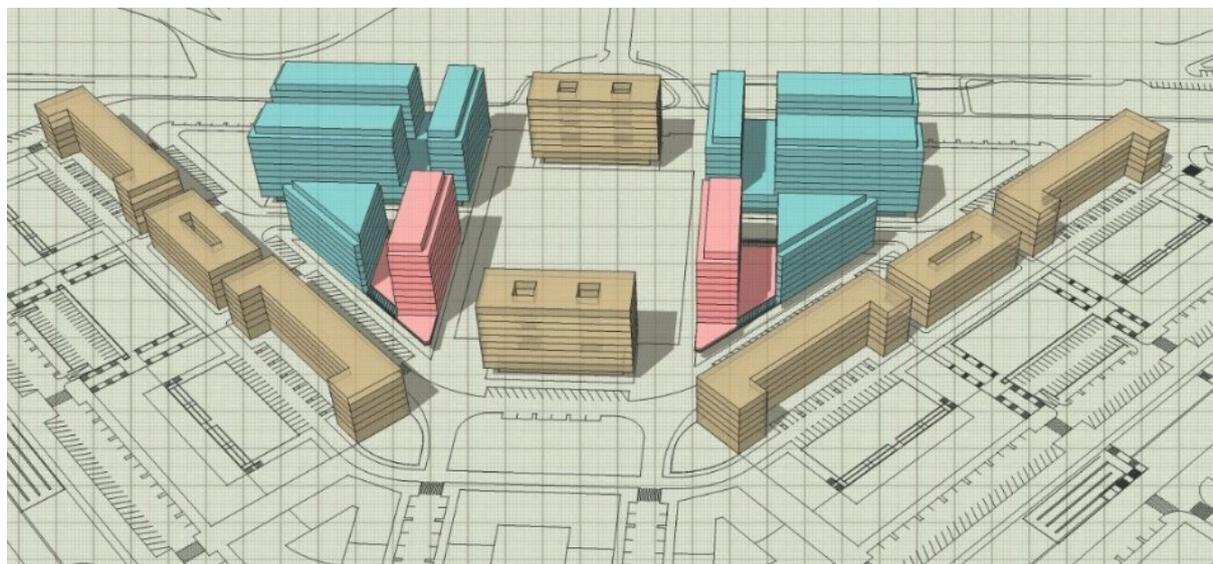
Todo lo anterior, hace aconsejable estudiar una nueva propuesta de distribución de volúmenes, que manteniendo la ocupación y configuración de la "malla" urbana contemplada en la ordenación del Plan Parcial, posibilite una mejor resolución de los cuerpos edificados sobre la misma, de cara a facilitar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

3.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

La alternativa que se formula es la única posible para el fin que pretende la presente Modificación propuesta.

Así mismo, esta propuesta cuenta con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas, las cuales se disponen contiguas y forman una simetría en la zona denominada "minipolígono ofimático", algo muy positivo para lograr mantener la imagen de conjunto perseguida para esta zona en el planeamiento en vigor.

3.3. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO



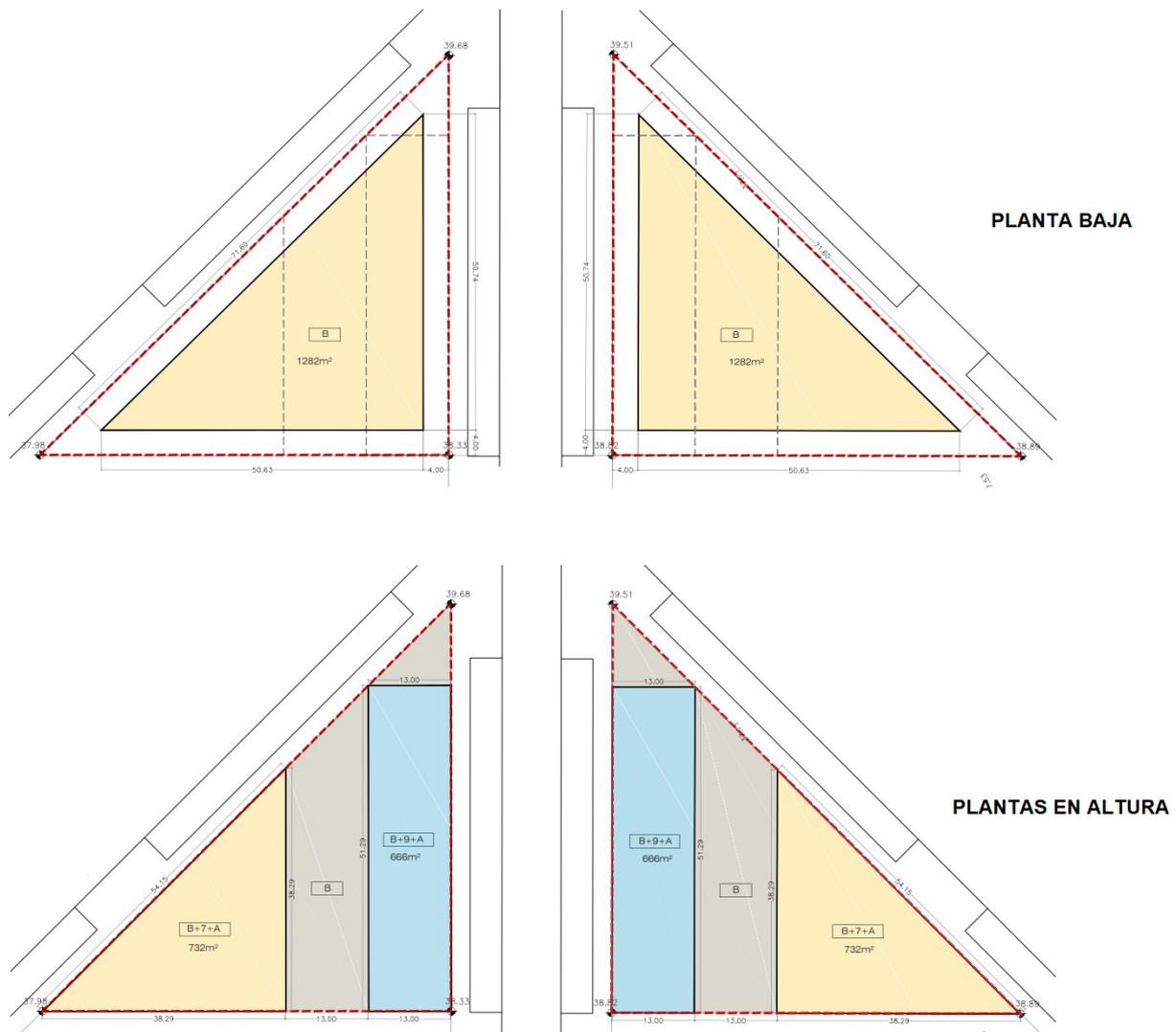
Tal y como se observa en la tabla siguiente, se mantienen la superficie y edificabilidad asignada a las cuatro parcelas objeto de la presente modificación.

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

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

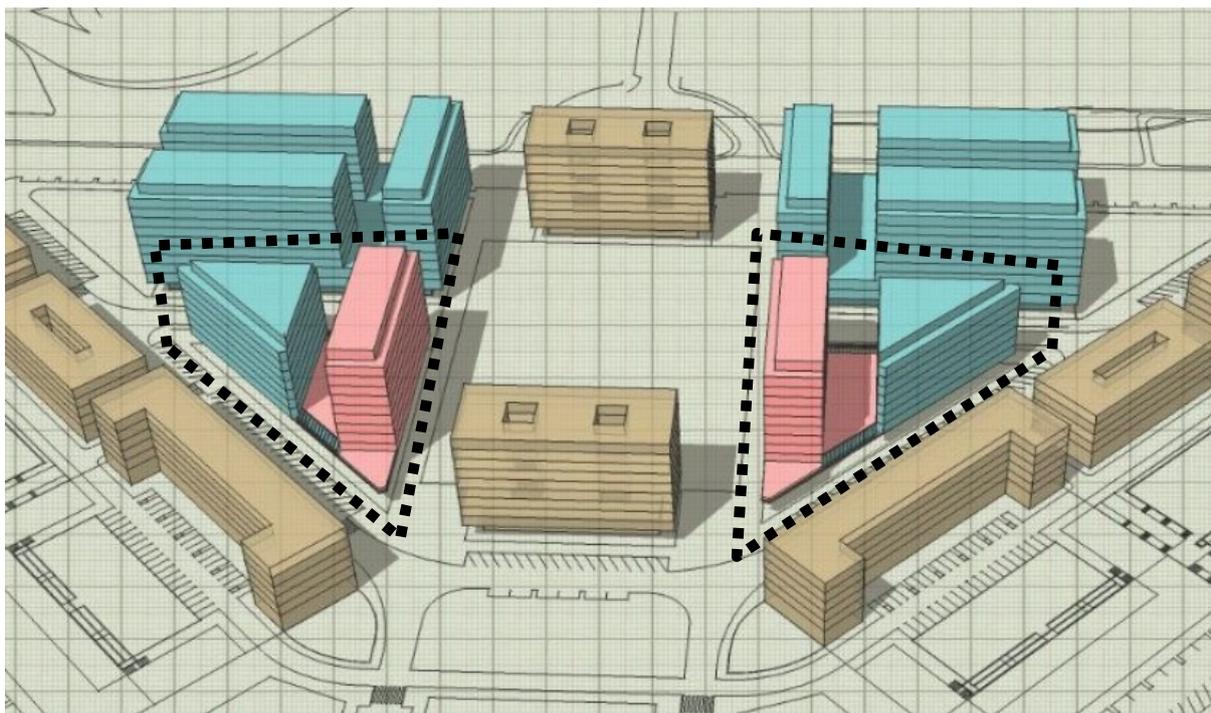
de manera independiente, en aras de disminuir problemas derivados de la interferencia de usos. Se establecen así mismo varias condiciones estéticas que redundan en una formalización óptima de la edificación:

- 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:



MANZANAS Z-44 Y Z-46

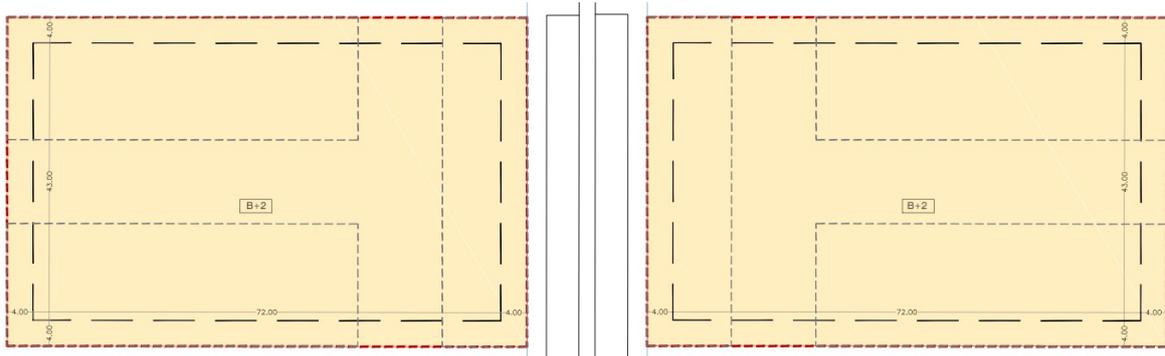
Se plantea la división del volumen edificable sobre el "zócalo comercial" en tres edificaciones independientes.

- 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.

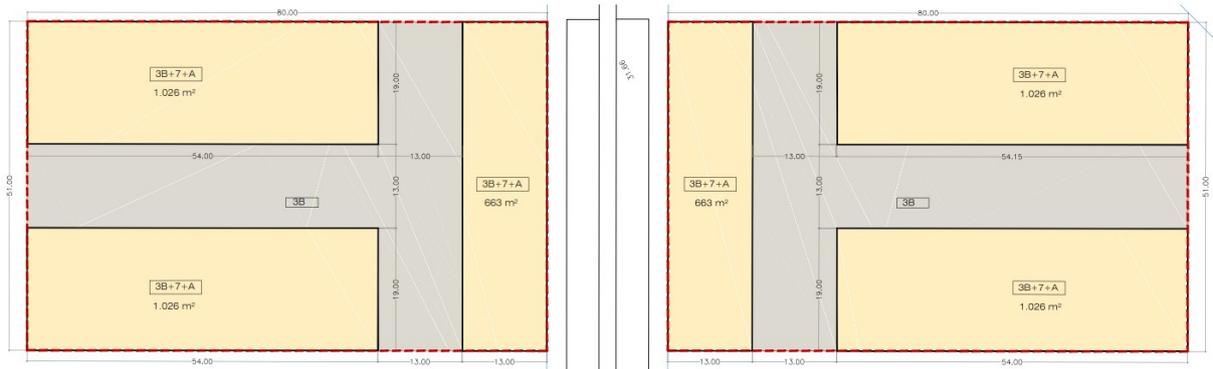
Con esta solución, se posibilitaría poder ejecutar en cada manzana tres volúmenes en altura independientes, con una edificabilidad aproximada para cada uno de ellos de 9.450 m²; dado que se mantiene la edificabilidad total asignada a la manzana en el Plan Parcial, 28.363,00 m².

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

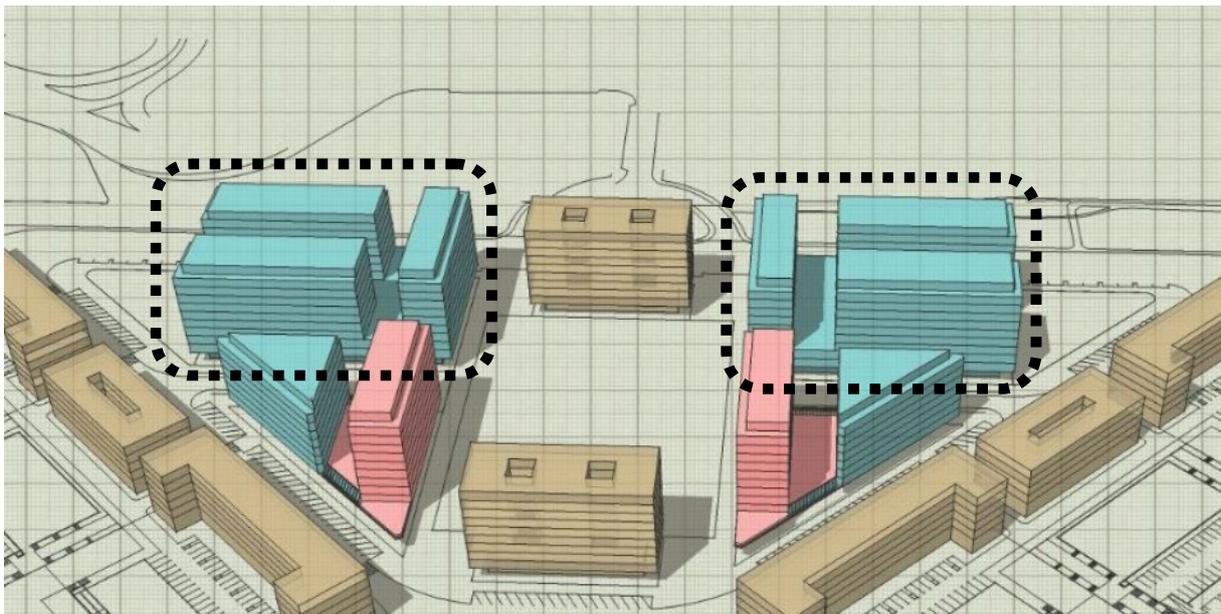


PLANTAS BAJAS (1ª - 3ª)



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:



3.4. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El contenido del planeamiento propuesto se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial en materia urbanística; en especial se tendrán en consideración el artículo 83 de la LSG.

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.*

A este respecto, el contenido de la Modificación del PGOM se ajustará a lo establecido en el artículo 83.5 transcrito.

La Modificación que se propone no incrementa la intensidad de uso en ninguna de las parcelas, por lo que se mantienen las dotaciones públicas previstas en el planeamiento en vigor.

La Modificación que se propone no afecta a espacios libres o zonas verdes públicas.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la modificación que se pretende y el ámbito tan concreto sobre el que se actúa, ya que la única actuación que realiza es un pequeño ajuste en la ordenación de cuatro parcelas de un sector de suelo urbanizable, cuyas obras de urbanización se encuentran en fase de ejecución, no se considera necesario incluir este análisis.



A este respecto tener en cuenta que, al tratarse de una zona que se encuentra actualmente en fase de urbanización, y que por tanto se encuentra en pleno proceso de transformación urbanística, la caracterización del medio en el estado actual no resulta representativa.

Por último añadir que esta zona no se encuentra incluida en ningún espacio de interés ambiental, no posee ningún valor que la hagan merecedora de especiales consideraciones.

5. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONSIDERADA

La alternativa que se formula es la única posible para el fin que pretende la presente Modificación propuesta.

Así mismo, esta propuesta cuenta con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas, las cuales se disponen contiguas y forman una simetría en la zona denominada "minipolígono del ofimático", algo muy positivo para lograr mantener la imagen de conjunto perseguida para esta zona en el planeamiento en vigor.

6. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Para el desarrollo de las actuaciones propuestas se aplicará lo contenido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que en su Título II Capítulo I establece la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico.

Artículo 6. *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
 - b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
 - d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
 - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
 - c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por otro lado, la LSG integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica con el de aprobación del planeamiento urbanístico, mediante la tramitación simultánea de la documentación necesaria en ambos procedimientos.

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.

En el caso particular de la presente Modificación de Plan Parcial, el promotor comunicará al órgano ambiental el inicio de la tramitación del documento urbanístico, mediante el envío de la preceptiva Solicitud de Inicio. En el plazo máximo de 4 meses el órgano ambiental decidirá sobre la necesidad o no de su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

La tramitación que se seguirá, en todo caso, será la definida en la LSG.

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La incidencia de la Modificación en el ámbito circundante no es significativa, puesto que no existe afección sobre los elementos integrantes del territorio.

La Modificación propuesta únicamente tiene incidencia a nivel infra local, ya que no modifica ningún espacio público, únicamente determinaciones concretas de ordenación de cuatro parcelas dentro de un sector de suelo urbanizable en desarrollo.

La modificación no genera ningún efecto significativo sobre el ambiente, puesto que no existe en su entorno próximo, ni en su área de influencia, ningún elemento ambientalmente sensible. La modificación puntual no afecta a ningún elemento estratégico del territorio, ni tiene efectos sobre ningún tipo de planificación sectorial ni territorial, puesto que se trata de un suelo que no está afectado por ninguna de estas.

La planificación propuesta afecta únicamente al plan parcial que modifica, por lo que su efecto será en todo caso positivo al posibilitar la consecución de los objetivos establecidos, los cuales son de interés público, por lo que mejora la ordenación urbanística de esta zona

8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la modificación que se pretende, no se considera necesario incluir este análisis, ya que el desarrollo de la Modificación no tendrá efectos sobre la planificación territorial existente (Plan de Ordenación del Litoral, Directrices de Ordenación del Territorio, Plan Director del Aeropuerto de A Coruña, etc).

9. MEDIDAS PREVISTAS

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la modificación que se pretende, y que su desarrollo carece de efectos sobre el ambiente, no se incluye ninguna nueva medida preventiva, correctora o protectora.

Con lo anterior, resultarán de aplicación las medidas establecidas en los documentos urbanísticos actualmente vigentes: plan general, plan parcial y proyecto de urbanización.

10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

En el caso concreto del presente documento, dada la escasa entidad de la modificación que se pretende, y que su desarrollo carece de efectos sobre el medio ambiente, no se incluye ninguna medida para su seguimiento ambiental.

Con lo anterior, resultarán de aplicación las medidas establecidas en los documentos urbanísticos actualmente vigentes: plan general, plan parcial y proyecto de urbanización.

11. INFORMACIÓN GRÁFICA

Anexa al presente documento se incluye la documentación gráfica necesaria, en la que se plasma gráficamente los aspectos considerados en los diferentes apartados desarrollados.

Esta documentación gráfica está formada por los siguientes planos:

DAE-01: SITUACIÓN SOBRE PLANO DE ORDENACIÓN Nº 4A DEL PLAN PARCIAL, Y FOTO AÉREA

DAE-02: PARCELARIO CATASTRAL

DAE-03: NORMATIVA VIGENTE. PLANO DE ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS Nº 2 DEL PLAN PARCIAL

DAE-04-1a: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PLANTA BAJA

DAE-04-1b: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PLANTAS ALTAS

DAE-04-1c: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-41, Z-43. PARCELACIÓN MÁXIMA

DAE-04-2a: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PLANTAS BAJAS

DAE-04-2b: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PLANTA TIPO

DAE-04-2c: MODIFICACIÓN PROPUESTA. PARCELAS Z-44, Z-46. PARCELACIÓN MÁXIMA

12. CONSIDERACIONES FINALES

Teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, el órgano ambiental debe determinar si existen efectos significativos sobre el medio ambiente. En este sentido, hay que tener en cuenta que el planeamiento propuesto no afecta a espacios incluidos en la red Natura 2000, ni sometidos a algún régimen de protección establecido en la Ley 9/2001, de 21 de agosto, de conservación de la naturaleza; se trata de un planeamiento cuyas acciones se localizan en cuatro parcelas que se encuentran en desarrollo urbanístico.

El planeamiento dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en el presente documento, por lo que dadas las acciones que se pretenden, y teniendo en cuenta lo expuesto, no se prevén efectos ambientales negativos que desaconsejen la ejecución del mismo.

El presente documento ha sido redactado por D. Álvaro Fernández Carballada y Dña. Beatriz Aneiros Filgueira, ambos arquitectos con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, cumpliendo con las exigencias de la Ley 21/2013, así como amplia experiencia en la redacción de documentos tanto de ámbito urbanístico como de evaluación ambiental.

Por último indicar que no se considera necesario que el contenido del presente documento, así como la información en él recogida, se someta al derecho de confidencialidad.

Coruña, agosto de 2017



Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

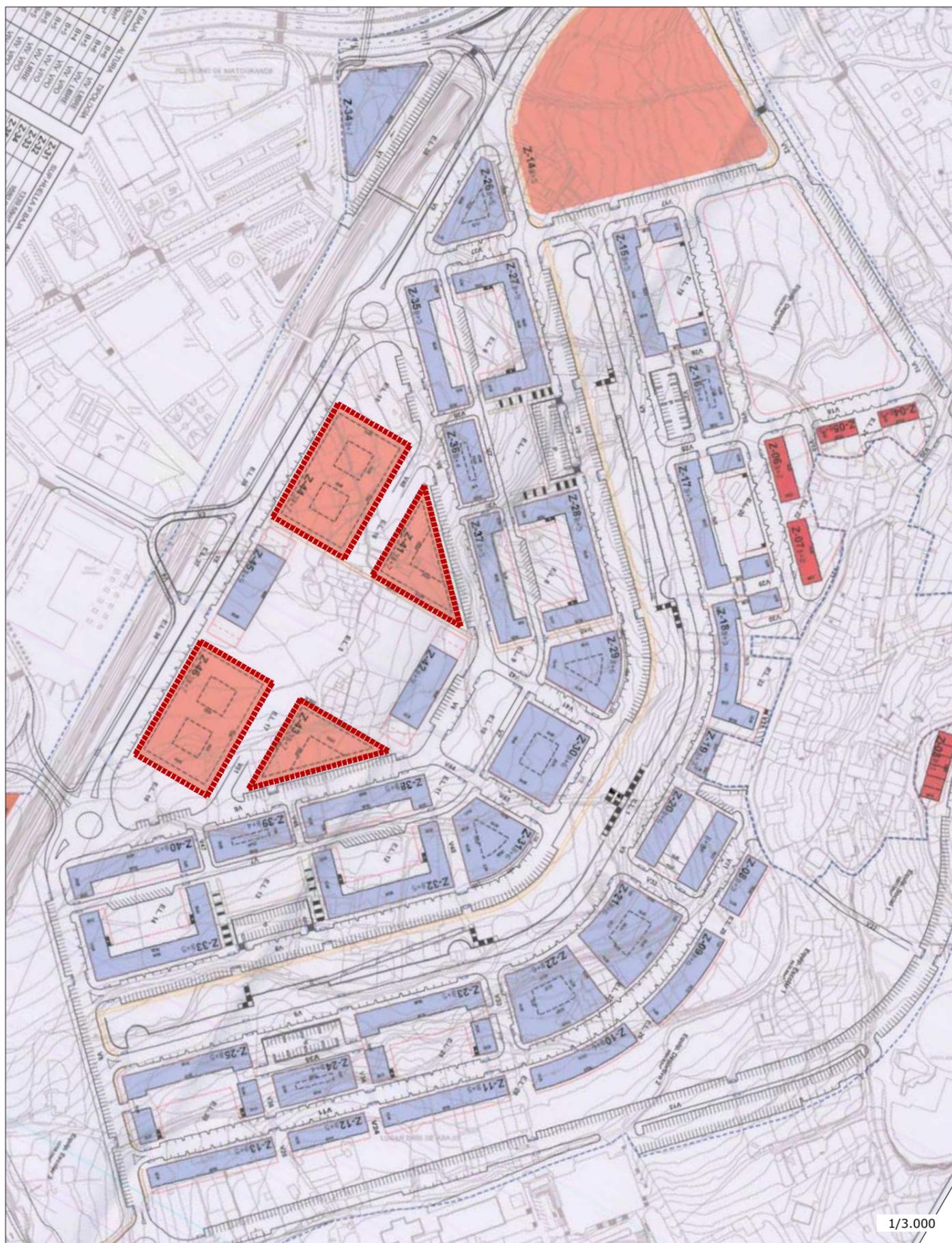
Arquitecto



Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira

Arquitecto

PLANOS



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
 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandez carballada asociados
 equipo redactor

alvaro fernandez carballada
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

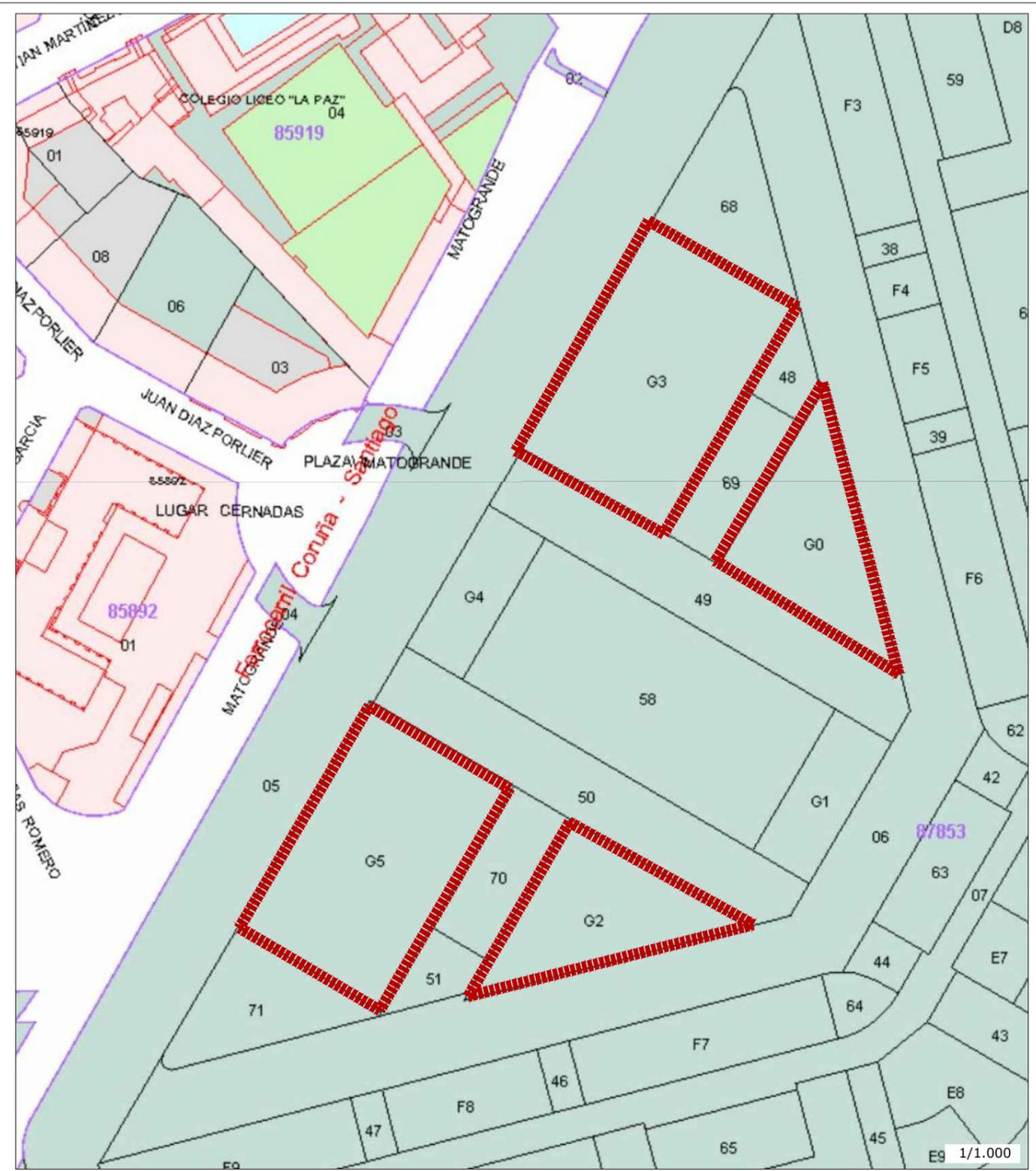
Escala:
 indicadas

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

fc | a
 arquitecturaurbanismo

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

<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 87853G3NH4988N0000TX</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: PQ OFIMÁTICO Suelo 15009 A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN: PQ OFIMÁTICO A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 4,880 Suelo sin edificar</p>	<p>INFORMACIÓN GRÁFICA</p>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 87853G5NH4988N0000MX</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: PQ OFIMÁTICO Suelo 15009 A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN: PQ OFIMÁTICO A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 4,080 Suelo sin edificar</p>	<p>INFORMACIÓN GRÁFICA</p>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 87853G0NH4988N0000QX</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: PQ OFIMÁTICO Suelo 15009 A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN: PQ OFIMÁTICO A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 2,066 Suelo sin edificar</p>	<p>INFORMACIÓN GRÁFICA</p>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 87853G2NH4988N0000LX</p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: PQ OFIMÁTICO Suelo 15009 A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --</p> <p>PARCELA CATASTRAL</p> <p>SITUACIÓN: PQ OFIMÁTICO A CORUÑA (A CORUÑA)</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: 2,066 Suelo sin edificar</p>	<p>INFORMACIÓN GRÁFICA</p>



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

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
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Peticionario: XESTUR
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandez carballeda asociados
equipo redactor

alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Exp: 15010E ago2017
Plano nº **DAE-02**

Escala: indicadas

fc a
arquitecturaurbanismo

PARCELARIO CATASTRAL



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

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

EDIF. TERCIARIO	EDIF. RESIDENCIAL								
Z-01	840.00m²	Z-11	960.00m²	Z-21	2236.00m²	Z-31	1590.00m²	Z-41	5362.00m²
Z-02	840.00m²	Z-12	960.00m²	Z-22	2236.00m²	Z-32	1590.00m²	Z-42	504.00m²
Z-03	1008.00m²	Z-13	960.00m²	Z-23	1536.00m²	Z-33	1590.00m²	Z-43	5362.00m²
Z-04	960.00m²	Z-14	27816.00m²	Z-24	1028.00m²	Z-34	1733.00m²	Z-44	28363.00m²
Z-05	960.00m²	Z-15	1488.00m²	Z-25	1536.00m²	Z-35	1152.00m²	Z-45	504.00m²
Z-06	1440.00m²	Z-16	817.00m²	Z-26	1395.00m²	Z-36	960.00m²	Z-46	28363.00m²
Z-07	1440.00m²	Z-17	1488.00m²	Z-27	1680.00m²	Z-37	1152.00m²	Z-47	1878.00m²
Z-08	304.00m²	Z-18	1324.80m²	Z-28	1880.00m²	Z-38	1152.00m²	Z-48	2730.20m²
Z-09	812.00m²	Z-19	338.16m²	Z-29	1580.00m²	Z-39	960.00m²		
Z-10	840.00m²	Z-20	2350.00m²	Z-30	2200.00m²	Z-40	1152.00m²		

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

DELIMITACIÓN ÁMBITO

- ALINEACIÓN
- USO VIVIENDA UNIFAMILIAR
- USO VIVIENDA LIBRE
- USO VIVIENDA VPO
- USO TERCIARIO
- USO LIBRE, VPO Y TERCIARIO

EQUIPAMIENTO ESCOLAR

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO SOCIAL

ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL VARIO

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

SISTEMA VARIO LOCAL

RESERVA VANGA

ELEMENTO PROTEGIDO Y ZONA DE PROTECCIÓN

EQ e EL PÚBLICO

APARCAMIENTO SUBTERRANEO

+14 ALTURA EDIFICIO EN Nº DE PLANTAS

Ocupación edificio bajo rasante

* 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
RUD2014068
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
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Peticionario: XESTUR
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

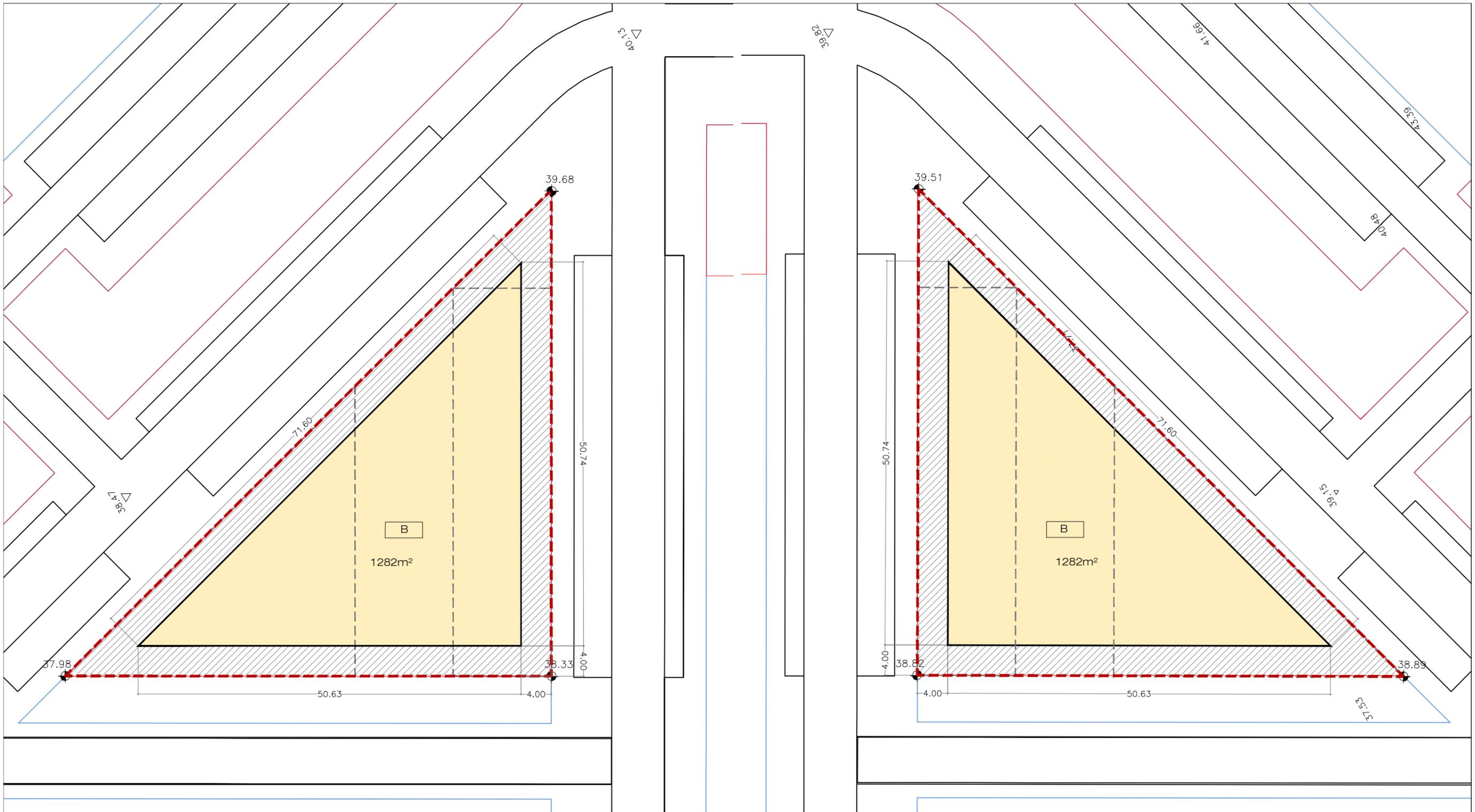
fernandez carballada asociados
equipo redactor

alvaro fernandez carballada
beatriz aneiros filgueira
arquitectos

Escala: E: 1/1.500

Exp: 15010E
Plano nº DAE-03

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 |

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
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

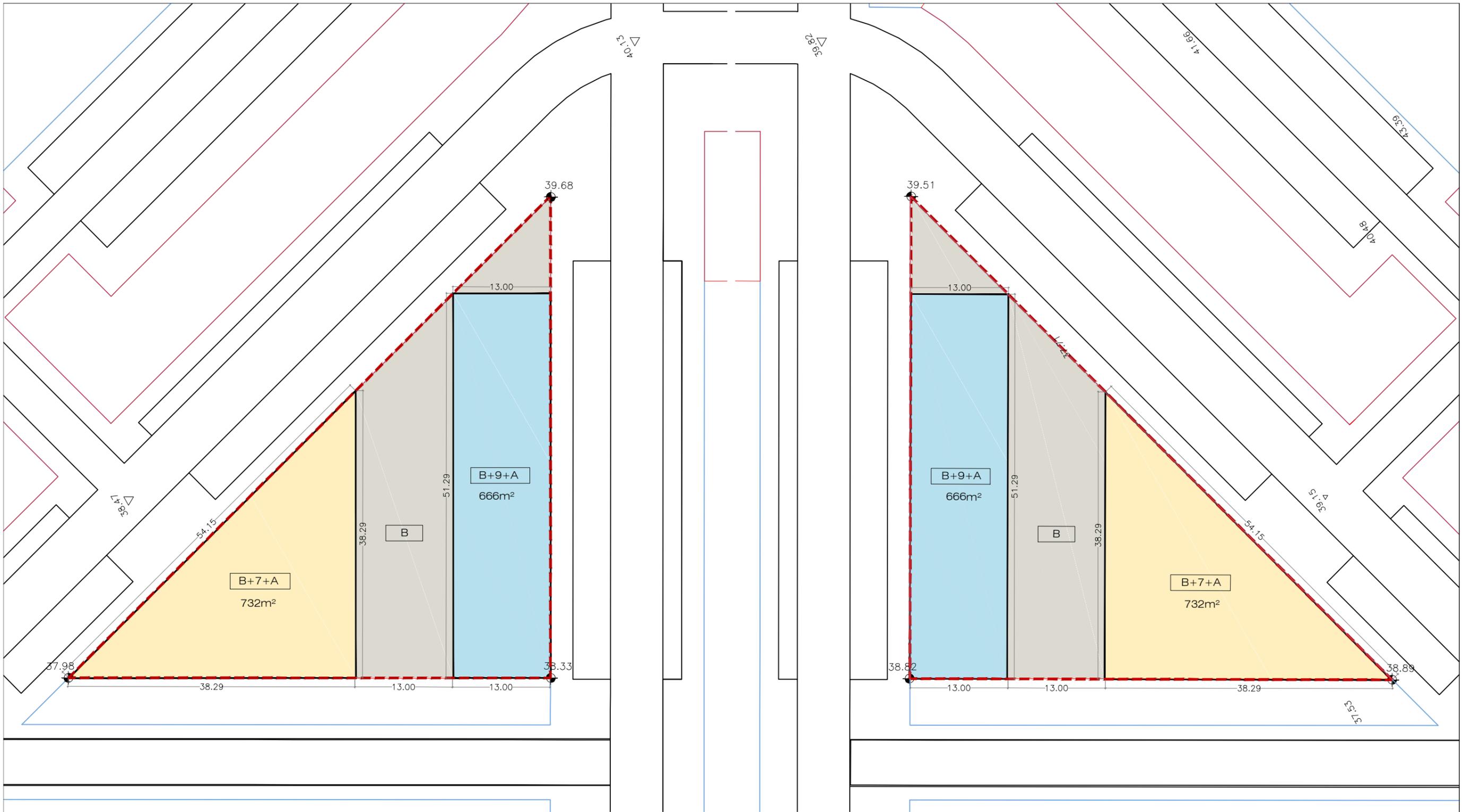
alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº DAE-04-01a

fc a
 arquitecturaurbanismo

MODIFICACIÓN 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
 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

(Signature)
(Signature)

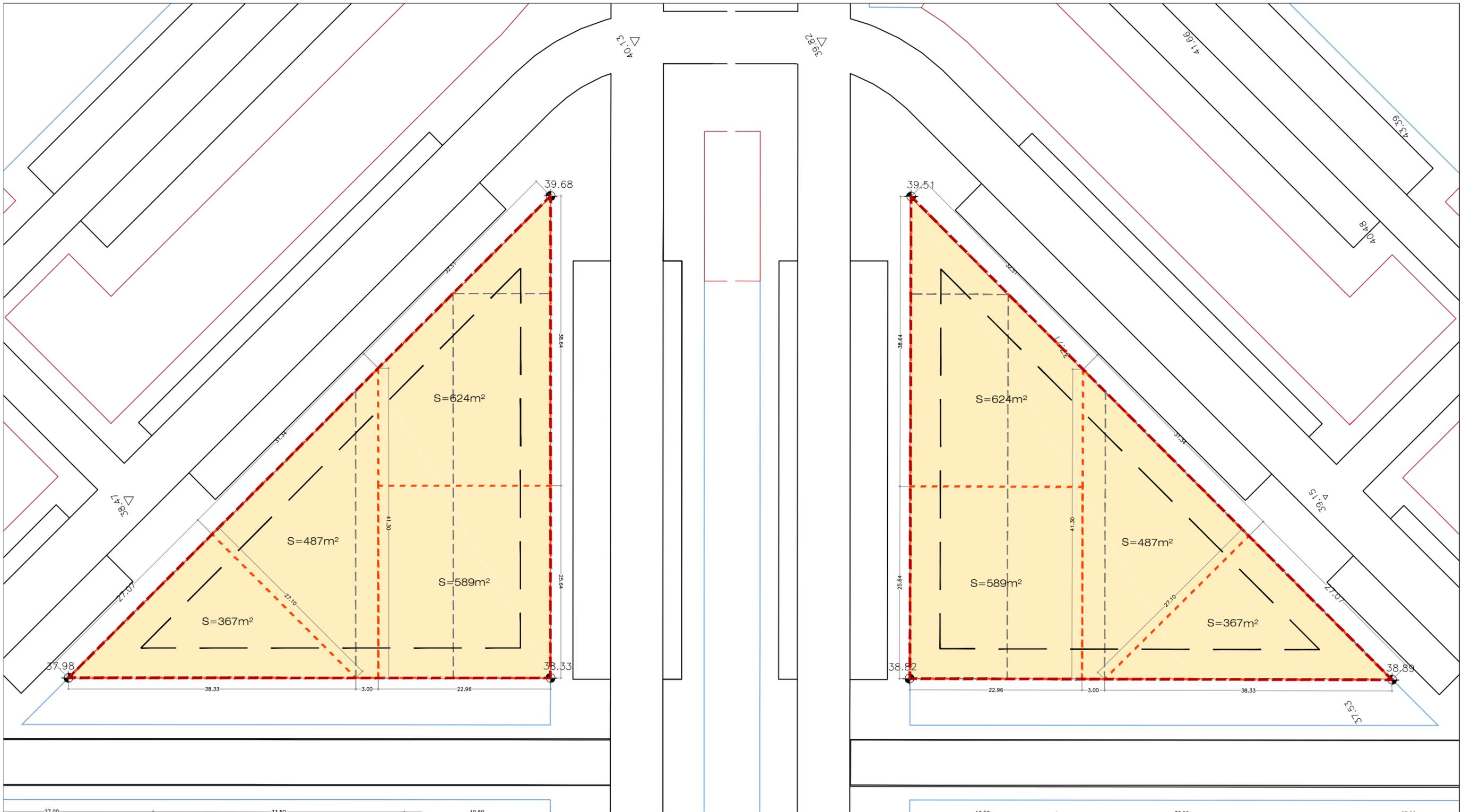
alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº DAE-04-01b



MODIFICACIÓN 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
 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

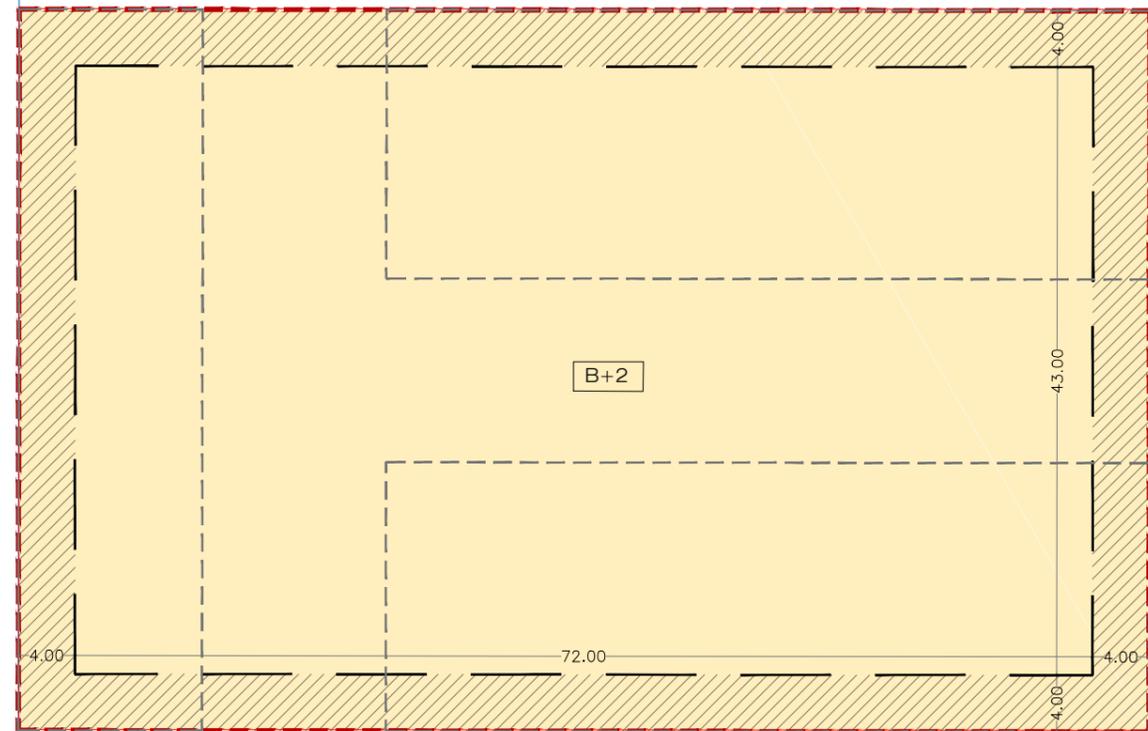
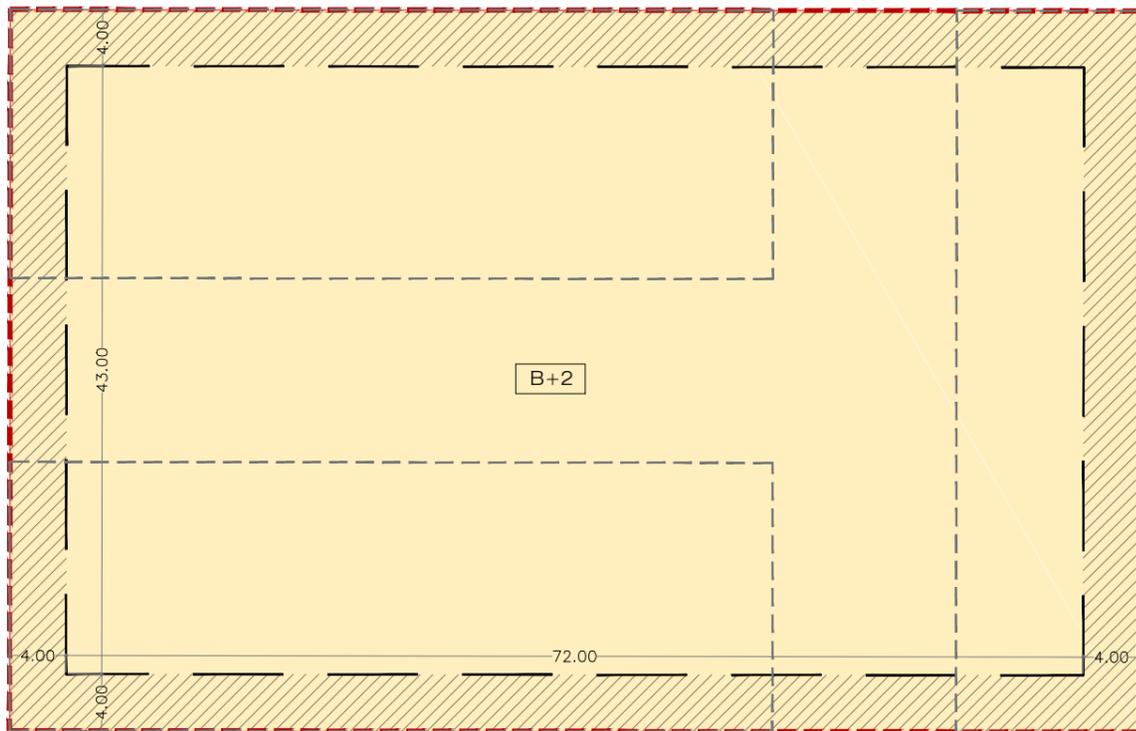
fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

alvaro fernandez carballeda
beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº **DAE-04-01c**

MODIFICACIÓN PROPUESTA
 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



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
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

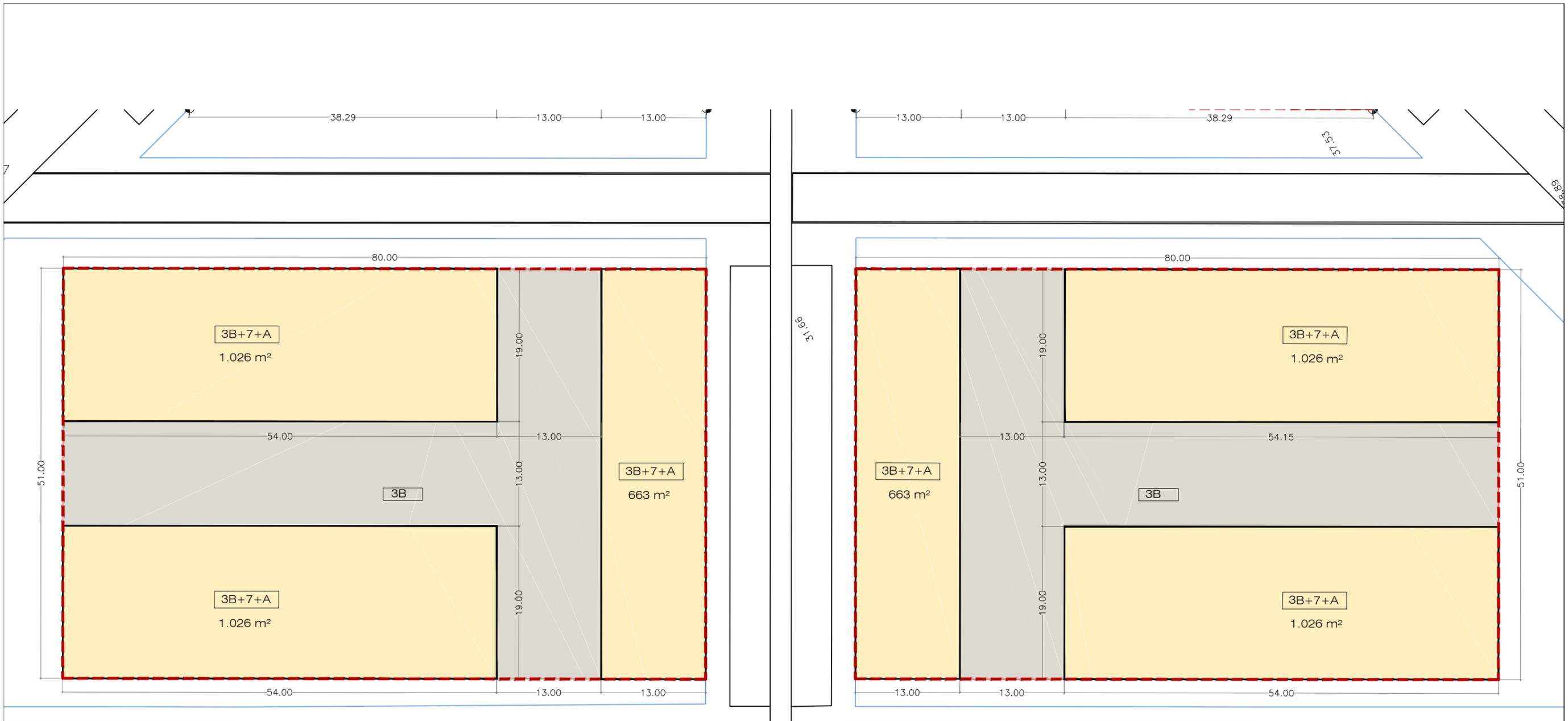
fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº DAE-04-02a

MODIFICACIÓN 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
 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor



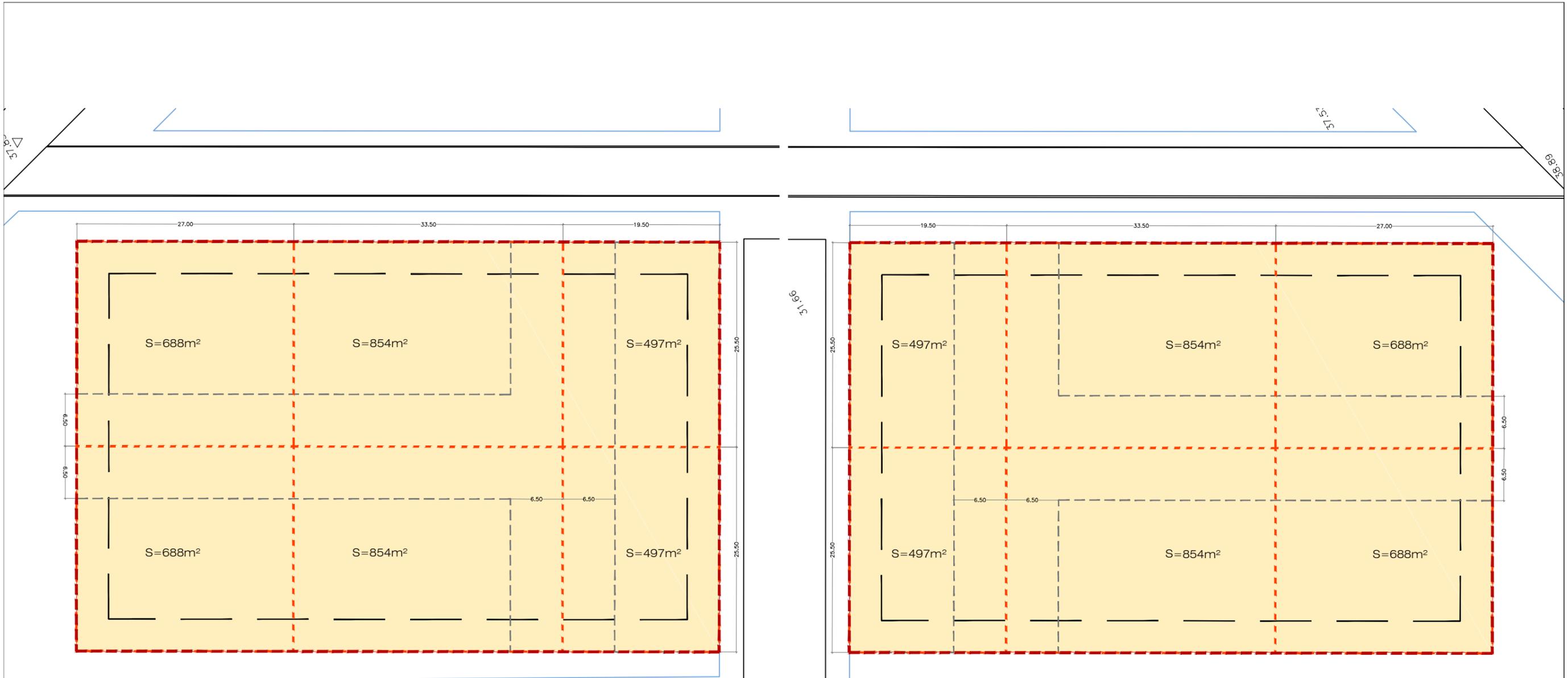
alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº DAE-04-02b

fc a
 arquitecturaurbanismo

MODIFICACIÓN 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
 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 Peticionario: XESTUR
 CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES RIAZOR

fernandezcarballeda asociados
 equipo redactor

alvaro fernandez carballeda
 beatriz aneiros filgueira
 arquitectos

Escala:
 1/500

Exp: 15010E ago2017
 Plano nº DAE-04-02c

MODIFICACIÓN PROPUESTA
 PARCELAS Z-44, Z-46 PARCELACIÓN MÁXIMA