

Expediente: **2020040231**

Documento: **WEB2021011794**

Asunto: **ANTEPROXECTO (MODIFICADO 2021) DO PARQUE COTO DE CANEDO**

Situación: **SU 32 – ZONA 2 – AR 2 DO PXOU DE 1986
INTERIOR DO QUINTEIRO FORMADO POLAS RÚAS: SAN ROSENDO,
SAN FROILÁN, AVDA. DAS CALDAS, AVDA. BASILIO ÁLVAREZ,
VICTORIA KENT E XESÚS POUSA RODRÍGUEZ**

Solicitante: **SERVIZO DE MEDIO AMBIENTE**

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES

O 12/11/2020 recíbese escrito no rexistro xeral do Concello co número WEB 2021017226, presentando Anteproxecto expoñendo que realízase segundo a adxudicación da Concellería de Infraestruturas do Concello e segundo Decreto 2020005888.

O 21/01/2021 emite informe técnico este Servizo de Planeamento e Xestión Urbanística pola solicitude da Concellería de Infraestruturas.

O 19/08/2021 recíbese escrito no rexistro xeral do Concello co número WEB 2021011794, achegando Anteproxecto (Modificado 2021) expoñendo que substitúe ao anterior anteproxecto e nel acláranse e corríxense as observacións dos informes municipais. É necesario matizar que a resposta ás observacións definidas no informe non foi emitido por parte do Servizo de Infraestruturas senón que o emitiu o Servizo de Planeamento e Xestión Urbanística.

O 02/09/2021 solicítase por parte do Servizo de Medio Ambiente informe á vista da resposta dada ao informe deste Servizo de data 21/01/2021 que consta no Anteproxecto (Modificado 2021) do Parque Coto de Canedo situado no Sector Urbano SU-32, Zona 2 da Área de Reparto AR2 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1986.

OBJECTO

O presente informe redáctase co obxecto de dar cumprimento ao solicitado polo Servizo de Medio Ambiente para a súa tramitación.

Unha vez analizado o expediente remitido, Anteproxecto (Modificado 2021), débese informar o seguinte seguindo a mesma orde do informe anterior, téndoo en conta para unha fase ulterior, a redacción dun Proxecto de Urbanización global:

1. ADECUACIÓN DO ANTEPROXECTO AO PLANEAMENTO VIXENTE

O planeamento vixente de aplicación no ámbito de actuación do parque, Zona 2 do SU-32 da área de reparto 2 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1986 devén por unha banda da Modificación Puntual do PXOU de 1986, dos sectores urbanos: SU-31 zonas 5 e 6, SU-32 zona 2 e SU-3 rede viaria, para a implantación dunha ponte sobre o río Miño, aprobada polo Pleno do Concello o 16/02/1998, que no plano



de zonificación reflíctese como espazos libres e zonas axardinadas públicas de sistema local. Dita modificación puntual do PXOU nas súas normas xerais, sinala os seguintes aspectos:

“En el interior de manzana quedan prohibidos los accesos rodados para vehículos”.

-“En el resto del espacio interior de cesión obligatoria, el Ayuntamiento podrá realizar bajo rasante aparcamientos o equipamientos de servicios urbanos, adoptando las fórmulas previstas en la Legislación de Régimen Local.”

Por outra banda, a normativa do PXOU regula no apartado 2.2. os espazos libres, parques e xardíns.

O parque Coto de Canedo está situado en solo urbano, de dúas categorías: consolidado na UR-2, UR-3, P-2, P-3 e P-5 e non consolidado na UR-1, P1 e P-4 (ver plano na seguinte páxina).

Está en tramitación o Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) que está aprobado provisionalmente, no que a actuación destínase a zona verde de sistema xeral e espazo libre; e inclúea na mesma clasificación.

Na documentación do Anteproxecto Modificado constan os planos de situación de ambos planeamentos e a xustificación dos seus parámetros urbanísticos na memoria urbanística sen incluír as normas xerais da Modificación Puntual, nin as categorías de solo urbano. **Para a fase posterior da redacción dun Proxecto de Urbanización global deberían engadirse na memoria urbanística as condicións urbanísticas do solo e as normas xerais da Modificación Puntual.**

Asimesmo nas normas xerais para a urbanización da Modificación Puntual do PXOU de 1986, sinala que o trazado dos viais e zonas verdes será o definido nos planos nº 7 e 14, establecéndose as aliñacións ás rúas. As rasantes orientativas se establecen nos planos nº 7 e 14 onde se delimitan as dimensións do viario, rasantes e zonas verdes, que se concretarán en detalle no Proxecto de Urbanización, e se aterá ao sinalado polos Servizos técnicos do Concello no momento de desenvolvemento dos proxectos de urbanización. En relación á ditos proxectos de urbanización, os polígonos P-2, P-3 e P-5 e a unidade reparcelable UR-3 tramitáronse tal e como se indica nesas normas xerais.

A Modificación Puntual sinala que as características da urbanización interior que se reflícten no plano nº 14, poderán ser modificadas sempre que se realice un Proxecto de Urbanización global para a totalidade dos Polígonos afectados. Esta posibilidade enténdese que tería que realizarse antes do desenvolvemento dos proxectos de urbanización parciais. Éste non foi o suposto porque xa hai tres polígonos urbanizados.

No anterior informe **botábase en falta ter en conta o xa executado na medida do posible**, porque se non o Concello tería que reurbanizar ditos espazos libres. No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: **“Para la urbanización del parque público se han tenido en cuenta las características de los terrenos y las nuevas necesidades establecidas por el propio Concello, no siendo estas compatibles con la urbanización definida en el planeamiento ni con las obras ya ejecutadas, por lo que no es posible mantener las zonas ya urbanizadas.”**

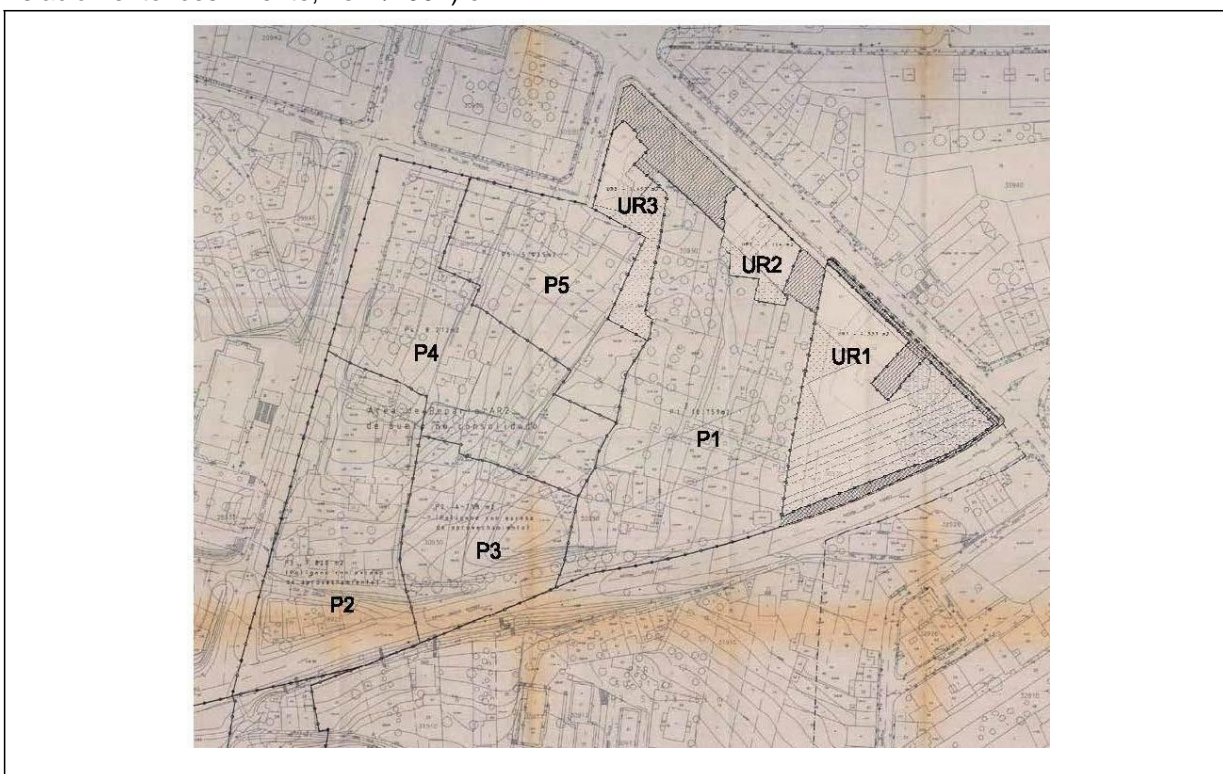
No anterior informe tamén botábase en falta a reutilización duns xogos infantís existentes na zona. No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: **“Respecto a la reutilización de los juegos infantiles existentes en el ámbito, será el proyecto de ejecución el que valore su posible reutilización y reubicación.”**



2. TITULARIDADE DOS TERREOS AFECTADOS POLO ANTEPROXECTO PRESENTADO, ESTADO ACTUAL DOS MESMOS E A SÚA XESTIÓN

Na memoria descriptiva do anteproxecto no apartado de Antecedentes reflicte que o parque abarca terreos municipais (Fase 1) e privados (Fase 2) pendentes de cesión obrigatoria. As fases de execución indícanse no plano G-02 de situación. Deseguido, indícase o planeamento e a xestión da zona 2 do SU-32 onde se ubica o parque.

No plano G-01 de situación – pxom vixente reflíctese a Modificación Puntual do PXOU de 1986, dos sectores urbanos: SU-31 zonas 5 e 6, SU-32 zona 2 e SU-3 rede viaria, para a implantación dunha ponte sobre o río Miño, aprobada polo Pleno do Concello o 16/02/1998. cuxo plano de delimitación dos polígonos (P, solo urbano non consolidado) e unidades reparcelables (UR, solos urbanos consolidados) pendentes de operacións reparcelatorias e procesos de renovación urbana segundo se contemplaba na lexislación entón vixente, Lei 1/1997) é:



Na memoria da devandita Modificación Puntual sinalaba que “con la gestión de la zona 2 del SU-32 se obtendrá un gran espacio a Zona Verde que será en un futuro la gran zona de esparcimiento del barrio del Puente”, como un dos seus obxectivos e unha oportunidade. Asimesmo, nas determinacións de planeamento de dita Modificación Puntual, sinala que nesta zona “bajo el espacio interior pueden establecerse aparcamientos públicos, realizando la Administración las concesiones pertinentes si fuese necesario”.



A zona 2 do SU-32 desenvolveuse mediante os seguintes instrumentos de execución integral:

- UR-1a: Proxecto de reparcelación aprobado por acordo da Xunta de Goberno Local (XGL) do 29/05/2003.
- UR-2: Proxecto de reparcelación aprobado por acordo da XGL do 03/07/2003.
- UR-3: Proxecto de reparcelación aprobado por acordo da XGL do 04/11/2004 e proxecto de urbanización aprobado por acordo da XGL do 29/06/2006.
- P-1: Proxecto de compensación aprobado pola XGL o 10/04/2008 e proxecto de urbanización en trámite.
- P-2: Proxecto de compensación aprobado pola Comisión de Goberno (CMG) o 14/09/2000 e proxecto de urbanización aprobado pola CMG o 11/01/2000.
- P-3: Proxecto de Compensación aprobado pola XGL o 02/12/2004.
- P-4: Proxecto de Compensación aprobado pola XGL o 24/10/2019.
- P-5: Proxectos de compensación aprobados, en relación con dous polígonos nos que se subdividiu o ámbito (P-5A e P-5B), o 24/02/2000 e o 4/04/2000 respectivamente, e posterior proxecto de urbanización aprobado o 16/11/2000.

Desta zona únicamente non foi obxecto de desenvolvemento de xestión o ámbito identificado como UR-1b. E dos proxectos de urbanización quedarían os ámbitos P-1 e P-4 que están en trámite; os propietarios que compoñen as xuntas de compensación destes polígonos e os propietarios das unidades reparcelables teñen a obriga de executar a urbanización dos sistemas xerais incluídos no polígono nas condicións que determine o plan e custear e, se é o caso, executar ou completar as obras de urbanización do polígono, así como as conexións cos sistemas xerais existentes conforme ao artigo 21 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, porque son os deberes dos propietarios de solo urbano non consolidado. Nomeadamente, na unidade reparcelable UR-1a para poder edificar na Avda. das Caldas asegurouse a execución da urbanización da Avda. Basilio Álvarez mediante aval que debería alcanzar o custo estimado das obras de urbanización e as demais garantías que se determinen. Por elo, a administración municipal non debería asumir ningún custo de proxecto e obras de urbanización desta zona; en todo caso tería que repercutirlos aos obrigados, podendo ser mediante convenio. Asímesmo, no documento do Estudo Económico Financeiro da Modificación Puntual a única carga imputable ao Concello de Ourense era a urbanización do sistema xeral de espazos libres da zona Sur (xunto ao pabellón dos Remedios). Por elo, este extremo deberá ser informado xurídicamente.



A fotografía aérea (do ano 2012) coa delimitación dos polígonos e as unidades reparcelables é:

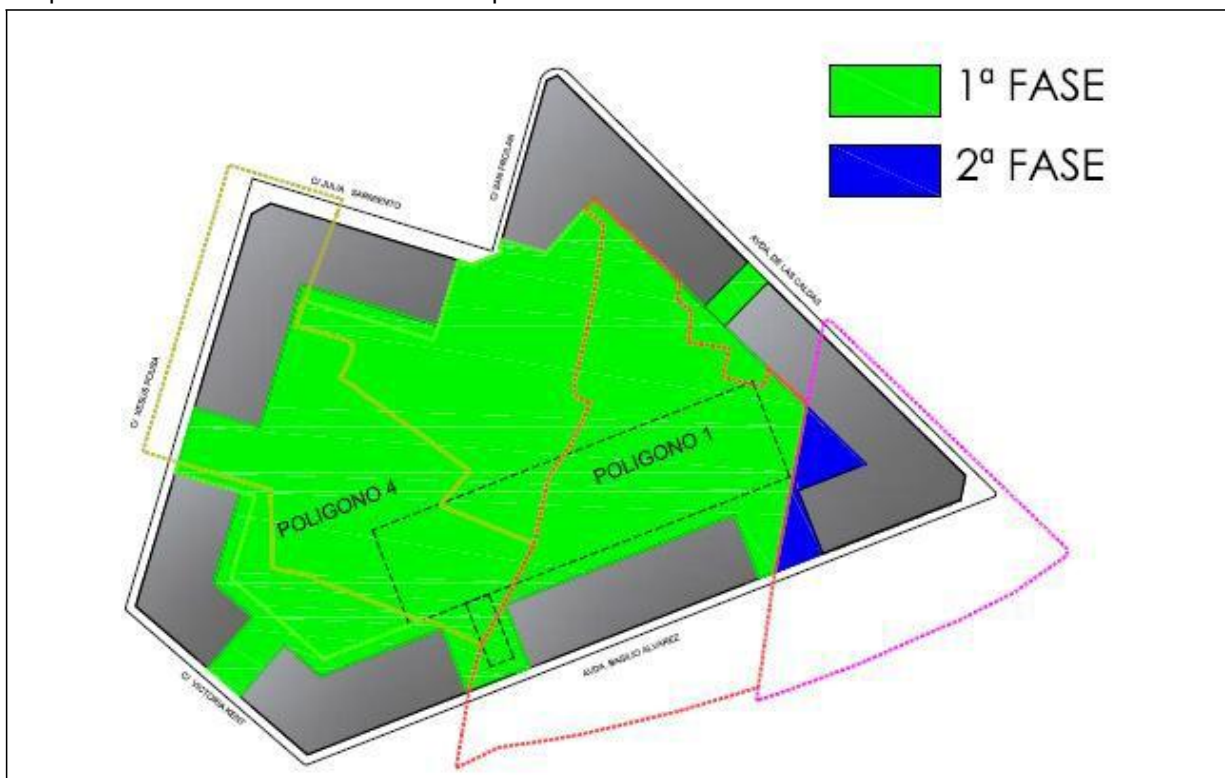


Obsérvase que na zona están urbanizados os terreos cedidos ao Concello nos polígonos P-2, P-3 e P-5, neste último existe unha zona de xogos infantís conforme á ordenación da zona verde da Modificación Puntual, que era:



Non obstante, o importante vial Avda. Basilio Álvarez (prolongación da Avda. de Santiago) está sen executar desde a Avda. das Caldas ata o edificio construído no Polígono 2 ao carón da Comisaría de Policía Local.

O plano das fases de execución do anteproxecto é:



Os terreos sinalados na Fase 1 (sinalada en cor verde) son de titularidade municipal. Nela inclúense os soportais de paso das edificacións existentes e das previstas na Modificación do PXOU, un acceso existente a través dun paso en planta baixa dende a Avda. das Caldas e as beirarrúas construídas sobre as prolongacións de sótanos das edificacións xa construídas ou pendentes de construción, dunha superficie de 3.748,95 m², nos que soamente se proxecta a intervención (reforma) a nivel de acabados de pavimentos. Da Fase 2 (sinalada en cor azul) os terreos incluídos no ámbito da UR-1a son de titularidade municipal porque así o indican as notas simples informativas do Rexistro da Propiedade nº 2 (parcelas C, D, E e F co uso de espazos peonais e rede viaria segundo a zonificación prevista no planeamento xeral de aplicación).

No anterior informe indicábase que era necesario corrixir a memoria porque conforme ás consideracións anteriores na fase 2 existen terreos de titularidade pública. No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: **"Se corrixen los apartados de la memoria en la que se recogen que los terrenos de la fase II son de propiedad privada, estableciendo que parte de los mismos son actualmente de propiedad municipal."**



3. CUMPRIMENTO DE NORMATIVA SECTORIAL

O anteproxecto contén o cumprimento do Decreto 35/2000 e a súa modificación 74/2013 en desenvolvemento da Lei 10/2014 de accesibilidade de Galicia. Asimesmo contén o cumprimento da Orden VIV/561/2010 Condiciones básicas de accesibilidade y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. De todas formas **é imprescindible que todos os accesos que ten o parque sexan accesibles porque están a bastante distancia uns doutros xerando discriminación.** No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: ***“Se justifica la accesibilidad de los accesos al parque, así como la accesibilidad de los recorridos interiores del mismo, garantizándose la comunicación interior accesible a todas las zonas, independientemente de que el acceso norte contenga una escalera.”***

Cabe destacar que **para a fase posterior da redacción dun Proxecto de Urbanización global, recoméndase cumprir a Orden TMA 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados,** porque entrará en vigor o 02/01/2022.

Respecto do cumprimento da normativa de edificación, de incendios e de accesibilidade do aparcamento público e da piscina e as súas instalacións propias e dos vestuarios non é competencia deste Servizo. Igualmente respecto do cumprimento da normativa de seguridade en parques infantís. **Para a fase posterior da redacción dun Proxecto de Urbanización global o Servizo de Licenzas Urbanísticas, de Actividade, de Apertura e Disciplina debería informar sobre estes extremos.**

4. CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

Segundo a memoria do anteproxecto, o obxectivo principal é crear unha área de recreo, descanso e desfrute para toda a poboación e para un amplo rango de idades. Para elo diséñanse numerosas e variadas instalacións, para o xogo dende os máis pequenos ata os máis maiores, a práctica do deporte, o exercicio saúdable e o descanso nas diversas áreas en que se organiza o parque.

O outro obxectivo é a construción dunha piscina pública e un aparcamiento público baixo rasante que contribuirán á mellora na oferta de servizos do barrio da Ponte.

O obxectivo da construción dunha piscina pública non está incluída no Estudo Económico Financeiro da Modificación Puntual da normativa do PXOU. Segundo a memoria do anteproxecto foi o punto de partida do mesmo pola necesidade de soleamento. A rasante da terraza na que se proxecta e a ubicación dos vestuarios implica que o acceso pola rúa San Froilán e rúa San Rosendo non sexa accesible.

O obxectivo da construción dun aparcamento público baixo rasante necesario para o barrio de A Ponte resolto no anteproxecto proxecta o seu único acceso de entrada e saída de vehículos pola Avda. Basilio Álvarez. Tal e como se adiantou no anterior apartado, este importante vial que sería a prolongación da Avda. de Santiago está sen executar desde a Avda. das Caldas ata o edificio construído no Polígono 2 ao carón da Comisaría de Policía Local. E isto é porque a unidade reparcelable UR 1-b non se desenvolveu e o polígono 1 está a tramitar o proxecto de urbanización. Por elo, a necesidade de ter un aparcamento público baixo rasante no interior do quinceiro incluída na Modificación Puntual do PXOU de 1986, e localizado na mesma zona no proxecto de urbanización do polígono 1 enténdese que **pola situación actual do contorno, as rasantes e a oportunidade de**



realizar un proxecto de urbanización exclusivamente dos espazos libres no interior do quinteiro sería conveniente trasladar a súa ubicación e proxectar o seu acceso pola Avda. Xesús Pousa.

No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: ***“Se justifica la idoneidad de la ubicación del aparcamiento subterráneo y de su acceso desde la avenida Basilio Álvarez, y la viabilidad de la ejecución de dicho acceso por la no afección al suelo edificable del polígono 1.”***

Estes dous obxectivos que se resolven no anteproxecto e que son os de maior superficie de ocupación implican que sexa moi complexo acadar o obxectivo principal de crear unha área de recreo, descanso e disfrute para toda a poboación porque os espazos que restan teñen unha forte pendente que implican recorridos longos e sinuosos, por exemplo o acceso dende a avenida Xesús Pousa e convértense en espazos clasificados e diferenciados por rangos de idade, inseguros, cando **debería acadarse a accesibilidade universal e ser espazos complexos e multiusos.**

O anteproxecto modifica as características da urbanización interior do quinteiro sen ter en conta o xa executado cunhas rasantes definidas co fin de que todos os accesos ao parque poidan ser accesibles. Aínda que respeta as cotas dos **soportais dos edificios e as beirarrúas traseiras dos edificios en prolongación de sotos xa construídas**, algúns espazos quedan illados da zona verde sendo residuais porque só **conforman un itinerario perimetral ao longo dos edificios sen estar en continuidade coa zona verde**, creando montículos de vexetación impracticables. No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: ***“La ordenación en terrazas permite salvar el desnivel existente y organizar los usos previstos, comunicando todos los accesos exteriores y todas las zonas definidas en el anteproyecto, incorporando una gran superficie de zonas verdes con recorridos sinuosos que permiten su disfrute. No obstante la zonificación proyectada tiene como objeto establecer y organizar los diversos usos sin crea inseguridad, con recorridos interiores accesibles buscan crear zonas de paseo y disfrute y evitar los trazados lineales y directos propios de una trama urbana y de tráfico rodado.”***

Por elo, no anterior informe sinalábase que **as consideracións técnicas para un futuro proxecto de urbanización do parque serían** as seguintes:

O proxecto de urbanización debería tramitarse coa avaliación ambiental correspondente conforme á Lei.

En todo momento **deberá quedar garantido que o proxecto de urbanización resolva correctamente as conexións entre os ámbitos e os polígonos colindantes e cos sistemas xerais, sempre segundo o planeamento existente.** Toda a documentación do ámbito deberá reflectir o territorio no que se integra e as conexións necesarias cos ámbitos do contorno, **debendo aparecer nos planos a cartografía sobre a que se desenvolva, complementada cos ámbitos dos solos colindantes e as conexións necesarias, e debendo realizar estudos xeotécnicos.**

Ademáis dunha **correcta previsión e dimensionamento de tódalas redes de servizos**, coa conseguinte xustificación e razoamento do cálculo e dimensionamento de cada unha delas na memoria xustificativa do propio proxecto de urbanización, **é de especial importancia a estrutura dos espazos públicos** –beirarrúas, espazos libres, prazas e parques- que posibilite un axeitado funcionamento posterior do barrio –sistemática de contedores para o lixo por exemplo, elección dos materiais cara ás texturas a obter para as diferentes áreas, e elementos de mobiliario urbano –



previndo como parte deste, e correctamente previstos e integrados, os armarios e toda a moblaxe para servizo para instalacións; todo elo debería coordinarse cos técnicos dos distintos Servizos do Concello, para obter un resultado acorde cos criterios municipais e de cidade, xa incorporados nos últimos proxectos de urbanización executados.

No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta a todas estas consideracións técnicas transcríbese deseguido: ***El proyecto de ejecución contará con el correspondiente trámite de evaluación ambiental, “garantizará las conexiones exteriores establecidas en el planeamiento, incluirá el correcto dimensionado de las infraestructuras y las conexiones de las mismas, definirá las características constructivas necesarias y los materiales y mobiliario urbano....”.***

Por último, engadir que por razóns de oportunidade e conveniencia **deberíase desenvolver paralelamente a rede viaria de todo o contorno do parque tamén mediante proxecto de urbanización**, especialmente a **Avda. Basilio Álvarez** e estudar as posibles formas de xestión para a súa execución (mediante convenio) porque o trazado actual de dita avenida é de titularidade estatal. No Anteproxecto Modificado 2021 a resposta transcríbese deseguido: ***”Respecto al desarrollo de la urbanización de la red viaria del entorno, concretamente la “avenida Basilio Álvarez, no es objeto del presente proyecto, no obstante no afectando al trazado de la misma.”***

Ourense, na data da sinatura electrónica

A arquitecta municipal
Susana Alberte Sendín

