

Expediente: 2014AAE1707

Código web: 1655/2014

As persoas que se relacionan a continuación:

<u>GUILLERMO MOREIRA BARROS</u>	, con documento de identidade núm	<u>36.043.584-P</u>
<u>ALBERTE REBOREDA CARREIRA</u>	, con documento de identidade núm	<u>76.898.585-V</u>
<u>MARCOS DE LA FUENTE VARELA</u>	, con documento de identidade núm	<u>53.183.938-A</u>
<u>ALICIA LORENZO FARO</u>	, con documento de identidade núm	<u>76.890.850-Y</u>
<u>DOMINGO COUTO TOUCEDO</u>	, con documento de identidade núm	<u>76.901.239-A</u>
<u>M<sup>a</sup> TERESA LILLO PICHEL</u>	, con documento de identidade núm	<u>35.549.150-M</u>
<u>FRANCISCO XABIER CAMBA ABRIL</u>	, con documento de identidade núm	<u>76.891.971-G</u>
<u>LUZ M<sup>a</sup> MORGADE GARCÍA</u>	, con documento de identidade núm	<u>36.121.700-Q</u>
<u>FRANCISCO MARTÍN CHIVITE MOSQUERA</u>	, con documento de identidade núm	<u>35.549.123-R</u>
<u>RICARDO VARELA FERNANDEZ</u>	, con documento de identidade núm	<u>33.297.891-D</u>
<u>MIGUEL ANGEL REIMUNDEZ GONZÁLEZ</u>	, con documento de identidade núm	<u>33.284.190-Q</u>
<u>XOÁN CONS PINTOS</u>	, con documento de identidade núm	<u>35.258.467-L</u>

actuando todas elas en nome e representación da plataforma cidadá **SOS XARDÍNS MONDARIZ-BALNEARIO**, domiciliada no concello de Mondariz-Balneario, e co enderezo electrónico a efectos de notificacións [sos.xardins.brio.balneario@gmail.com](mailto:sos.xardins.brio.balneario@gmail.com), na nosa condición de público interesado no procedemento de avaliación ambiental estratéxica (en diante AAE) seguido para a determinación dos posibles efectos ambientais significativos derivados da proposta de “Modificación puntual do Plan de Ordenación do Medio Rural no entorno do Gran Hotel” presentada polo Concello de Mondariz-Balneario, e para decidir sobre o sometemento ou non do mesmo ao proceso de AAE, **formulamos as observacións** que a seguir se relacionan.

#### CONSIDERACIÓN PRELIMINAR PRIMEIRA.

A modificación puntual do POMR trae causa do convenio urbanístico subscrito entre o Concello de Mondariz-Balneario e a empresa Sodesmón S.L. o 17/10/13, ao que se fai alusión nos antecedentes deste documento de inicio. Entendemos que para a consecución dos obxectivos definidos naquel convenio, e reiterados neste trámite, non é precisa a modificación puntual proposta. Posibilitar a construción do Museo da Auga nas ruínas da Lavandería podería facerse mediante a modificación simple da Ordenanza 6 para posibilitar o uso do edificio para usos dotacionais socio-culturais. Garantir o disfrute público dos xardíns e de todos os seus elementos pode realizarse mediante a subscrición dun convenio entre Concello e Sodesmón para a xestión pública do xardín a cambio de asumir o seu mantemento. De continuarse coa tramitación desta MP os impactos xerados sobre os xardíns e os prexuízos causados ao seu conxunto serán irreversibles.

#### CONSIDERACIÓN PRELIMINAR SEGUNDA.

Que xardíns históricos como espazos singulares da nosa cultura e capaces de aportar significados, sexan visibilizados inda hoxe como soares susceptibles de urbanización non deixa de sorprendernos. O convenio urbanístico en que se apoia esta MP amosa unha visión perversa e cativa de non entender os bens culturais tamén como recursos económicos en sí mesmos. Temos necesariamente que concebir e que transmitir os Xardíns do Gran Hotel como un excepcional espazo unitario responsable de crear a atmósfera dunha paisaxe singular de bosque sagrado con venerables ruínas, e como un xardín que se proxecta paisaxísticamente a todo o val que o circunda, caracterizando a mesma esencia da propia vila balnearia. Especificamente, na cerna do Bosque predominan as árbores que o configuran como un lugar reservado, enigmático e sosegado, nunhas sensacións que se acentúan polos

elementos arqueolóxicos existentes. Todo nel é necesario pois non se conseguen eses ambientes se falta algunha das súas partes. Tal visión de conxunto de todo o ámbito do convenio e do plan é vital para salvagardar a súa identidade e supervivencia, de tal maneira que analizar e valorar o impacto ambiental desta modificación puntual resulta de todo punto imprescindible.

CONSIDERACIÓN PRELIMINAR TERCEIRA. As consideracións que nos suxire o Documento de Inicio se sinalan, para os diferentes aspectos a valorar, nas observacións que siguen. Pero como complemento e extensión necesaria das mesmas, incluímos tamén con este documento unha serie de informes técnicos complementarios que analizan con maior profundidade e datos os argumentos aquí aportados. Son, en concreto:

- Informe sobre aspectos urbanísticos.
- Informe sobre impactos no patrimonio cultural.
- Informe sobre impactos no medio natural.
- Informe sobre aspectos históricos dos xardíns.
- Informe sobre arquitectura e paisaxe dos xardíns.

A eles nos remitimos para maiores precisións.

### *SOBRE OS CONTIDOS DA M.P. E O PLANEAMENTO URBANÍSTICO*

OBSERVACIÓN 1. No apartado 4 do Documento de Inicio da AAE presentado polo Concello de Mondariz-Balneario detállase o obxecto da modificación puntual do POMR, definindo entre outros o obxectivo de “establecer as bases para posibilitar o desenvolvemento das edificabilidades recoñecidas [...] e trasladala (a edificabilidade) a unha nova localización...”. Tamén nos apartados 6 e 7 se incide sobre a mesma xustificación. Baixo tales eufemismos se esconde a principal contrapartida que recibirá a sociedade SODESMON S.L. pola cesión ao Concello do resto do solar actual do entorno do Gran Hotel: a recualificación urbanística dunha parte dos xardíns do Gran Hotel, hoxe zona verde, para convertela en solo de uso residencial. Tal contraprestación aparece contida expresamente no convenio urbanístico antes citado.

OBSERVACIÓN 2. A afirmación de que tal operación urbanística se fai mediante a técnica do simple traslado da delimitación dunha falaz edificabilidade preexistente é artificiosa, parcial e carente de rigor legal. En primeiro lugar porque se pretende un cambio de uso, de hoteleiro a residencial. En segundo lugar porque se provoca un incremento notable da superficie afectada, que multiplica por dous o solar edificable pasando de 2.064 a 3.765 m<sup>2</sup>, e que se leva por diante a metade da superficie do Bosque ocupando o 40% dese espazo singular. En terceiro lugar porque a edificabilidade é un dereito potencial e non absoluto, e as limitacións e servidumes legais que gravan un predio non son argumentos para xustificar o seu traslado a unha localización máis vantaxosa. E por último, porque tal edificabilidade preexistente resultaría en todo caso inexecutable por proceder dunha parcela matriz que é indivisible ao conter un edificio protexido, e por estar esgotada como xa sinalaba o informe da Oficina Técnica Municipal de Urbanismo no expediente de parcelación 463/2007. En síntese, non hai nada, nin sequer potencialmente, que trasladar.

OBSERVACIÓN 3. Por outra parte, tamén compre facer unha referencia ao tratamento que o documento de inicio fai da edificabilidade en xeral. Na súa páxina 8 asegúrase que “a oferta hoteleira do concello está sobredimensionada no termo municipal...” como argumento para xustificar a non oportunidade de acometer novas construcións hoteleiras, en tanto que se evita realizar similar análise respecto das necesidades residenciais existentes. A realidade é que a oferta residencial tamén está sobredimensionada no termo municipal, como evidencian os diversos edificios de vivendas e as dúcias de vivendas unifamiliares paralizadas ou sen habitar no propio contorno do complexo balneario e do ámbito da MP. Esta realidade indica que carece de sentido planificador e inspirador do planeamento urbanístico da vila a recualificación dun espazo verde tan singular para un uso residencial deslexitimado.

OBSERVACIÓN 4. Debemos igualmente salientar que coa modificación puntual se pretende tamén recualificar o uso do solo, de verde a dotacional para servizos municipais, unha parcela de 400 m<sup>2</sup> no extremo sul da Chan de Gándara. Tal pretensión non se xustifica dende o punto de vista do planeamento,

tendo en conta que o Concello dispón de varios edificios municipais, incluída unha amplísima casa consistorial, e que xestiona múltiples parcelas de monte que hoxe forman parte do inventario de propiedades municipais. En calquera de tales inmuebles se podería prantexar a localización dunha nave de servizos de forma moito máis apropiada, sen necesidade de recurrir nin de afectar a un espazo tan singular como os xardíns do Gran Hotel. Para calquera persoa con sentido común, e dende logo para a normativa de impacto ambiental que aquí analizamos, non é o lugar máis recomendable para a localización dun garaxe do camiión do lixo ou doutra maquinaria municipal asimilable.

**OBSERVACIÓN 5.** As alternativas manexadas no documento de inicio non se sosteñen, son retóricas e non parecen ter detrás estudo algún. A Alternativa 0, deixar as cousas como están no actual POMR, non é unha alternativa real para quen subscribeu o convenio. A Alternativa 1, recualificando como uso residencial unha localización distinta dos xardíns, nin se xustifica nin ten argumentación no documento. Eso sí, convén recordar aquí que a localización residencial alí dibuxada foi obxecto doutro convenio urbanístico anterior que non chegou a acadar siquera a aprobación da Corporación. A Alternativa 2, que é a modificación proposta, é a única realmente estudada porque se sustenta no convenio urbanístico suscrito polo Concello. Pero as vantaxes esgrimidas sobre ela no apartado 8.3 do documento son falsas: o solo a recualificar non está afastado da entrada senón na área máis próxima dende o acceso pola Fonte da Gándara, está á beira de elementos tan frecuentados como a capela do Carne e dos elementos patrimoniais catalogados (cruceiro, peto de ánimas, arco, coro románico, capiteis románicos, estanque, escalinatas, casa de D. Luís), e afecta directamente aos valores paisaxísticos valiosísimos do xardín inglés e da súa masa arbórea centenaria coñecida como Bosque do Gran Hotel.

#### *SOBRE OS IMPACTOS AMBIENTAIS E A SÚA AVALIACIÓN ESTRATÉXICA*

**OBSERVACIÓN 6.** A avaliación dedicada no documento aos aspectos do desenvolvemento do plan, dos seus efectos ambientais e dos efectos sobre os elementos estratéxicos do territorio é ben escasa, dificultando significativamente a realización dunha avaliación ambiental como a esixida pola normativa en vigor e como a esperada para unha actuación urbanística nun espazo tan singular como os xardíns do Gran Hotel de Mondariz Balneario. De facto, o documento límitase no seu apartado 9 a realizar afirmacións xenéricas sobre os efectos positivos do plan, sen aportar análise nin respaldo técnico algún.

**OBSERVACIÓN 7.** Os efectos sobre o patrimonio natural dos xardíns son evidentes e moi severos. A afirmación de que se conservan os elementos do arboredo é falsa e a documentación gráfica aportada no documento (dúas únicas fotos) é tendenciosa. De feito, da simple comparación das ortofotos do ámbito do plan entre o 2003 e o 2008 se pode observar a substancial diminución da masa arbórea existente (principalmente nas dúas áreas a recualificar para uso residencial e para uso de servizos municipais, que sofren de similares procesos de degradación), e nunha mera visita de campo se observa igualmente a pegada das talas indiscriminadas realizadas a partir da parcelación non urbanística formalizada para a regularización e configuración das fincas propiedade da empresa Sodesmón S.L. (exptes. 458/2007 e 463/2007), principal beneficiaria da recualificación proposta. De feito, podemos contabilizar ata 35 árbores cortadas na parcela do Bosque, máis outras 5 na extrema coa zona pública, así como 19 na parcela da Chan de Gándara. Polo demais, coa superposición da ortofoto da parcela e dos planos da actuación advírtese a afectación de parte da masa arbórea supervivente. Non estamos por tanto diante dunha actuación ambientalmente limpa e sen afectación como se suxire no documento, estamos diante dunha actuación premeditada e de progresivo impacto sobre o medio natural ata provocar a súa actual e constatable degradación.

**OBSERVACIÓN 8.** Os efectos sobre o patrimonio cultural son notables igualmente. Os xardíns do Gran Hotel son en toda a súa extensión un espazo único, de concepción integral, que forman parte indivisible na súa orixe e durante toda a súa historia do concepto de vila balnearia, e que se converteron por elo nun factor diferencial da oferta balnearia, residencial, paisaxística e cultural deste enclave. Ese concepto integral e único quedaba xa sancionado dende a reforma de 1920, cando se dota aos inicios do bosque dun

momumental e elegante acceso mediante as escalinatas e balaustradas neobarrocas que contribúen á súa singularidade e integración. Tal é así que non é posible actuar sobre unha parte do lugar sen provocar efectos inmediatos de desequilibrio sobre o conxunto. Así as cousas, as actuacións previstas na modificación puntual do POMR afectan directa e gravemente ao patrimonio cultural representado polos xardíns ao provocar unha segregación de áreas e de usos que contradí abertamente a súa concepción unitaria, complexa e integral, especialmente a recualificación para uso residencial de catro mil metros cadrados na paraxe do Bosque dos xardíns e a de catrocentos metros cadrados para uso de servizos municipais na paraxe da Chan da Gándara.

**OBSERVACIÓN 9.** Tamén ten impacto sobre o patrimonio cultural o plan en canto á situación e tratamento dos elementos singulares existentes e catalogados, principalmente nos situados no contorno do bosque. Compre chamar a atención sobre o deterioro no que se atopan tales elementos. Nin Sodesmon, actual propietario, cumpriu a súa obriga legal de adecuada conservación, nin o Concello exerceu a súa responsabilidade de esixirla. Nese contexto, dicir agora que para que se poida conservar e protexer o patrimonio dos xardíns é necesario permitir que Sodesmón constrúa alí vivendas sona certamente escandaloso. Os Xardíns do Gran Hotel de Mondariz Balneario reúnen todas as condicións propias dos xardíns históricos, e a súa protección integral debe vir pola vía que instaremos e promoveremos da súa declaración como BIC e mediante a implementación das medidas e plans de posta en valor que garantan a súa restauración e a súa identidade plena. Nada de todo iso se cita no documento de inicio presentado.

**OBSERVACIÓN 10.** Os efectos sobre a paisaxe son severos e irreversibles. O documento non cumpre ningunha das esixencias da lei de protección da paisaxe de Galicia neste sentido. Si se acepta que os xardíns do Gran Hotel representan un ámbito con valores paisaxísticos homoxéneos e coherentes, é obrigado acompañar o plan dun estudo de impacto e integración paisaxística, que recolla actuacións tanto de restauración da degradación detectada como de calidade e integración paisaxística de todo o ámbito. No apartado 9.2 se recoñece o “grande valor paisaxístico” dos xardíns, pero na MP non son tratados en absoluto en coherencia con tal declaración. A marca “paisaxe galega” e as políticas que a deben acompañar e xustificar poderían ser o camiño máis acaído para a consideración e a protección paisaxística dos xardíns no seu conxunto. Por certo, é falsa a afirmación realizada no documento de que os xardíns pasan a ser de propiedade pública, pois o plan propón que unha parte moi importante dos mesmos (o Bosque) siga en mans privadas para desaparecer como tal convertido en vivendas.

**OBSERVACIÓN 11.** Os efectos sobre o medio económico son negativos ou, en todo caso, neutros. A non realización do plan proxectado non tería por si mesmo unha afectación negativa sobre a actual actividade económica e social no contorno dos xardíns e do pobo que os acolle. A súa realización tampouco representa por si mesma un maior polo de atracción, a falta de coñecer o contido do único elemento novidoso do paquete do plan dende unha perspectiva cultural e socioeconómica cal é o deseño do Museo da Auga. Pola contra, o encollemento do espazo dos xardíns como entorno visitable, o seu empeoramento paisaxístico e patrimonial, e a invasión de usos non vinculados ao turismo e ao descanso como polo económico, poden suxerir un menor atractivo do conxunto. Un impacto socioeconómico moito máis positivo, medido en termos de maior atracción e mellor venta dun entorno moi centrado na actividade turística e balnearia, se obtería dun plan que conteña un conxunto de actuacións que: conserven e recuperen a integridade paisaxística dos xardíns, protexan e potencien os elementos patrimoniais existentes, realcen o concepto dos xardíns como escenario de sorpresa e de visita obrigada, integren o Museo da Auga como itinerario polos enclaves e usos históricos da auga en Mondariz e recuperen o patrimonio vinculado a tales usos, principalmente a degradada Fonte de Troncoso.

En base ás consideracións e observacións expresadas, e esperando que sexan tidas en conta na resolución final deste trámite de consultas, **formulamos as suxestións e peticións** seguintes:

**SUXESTIÓN 1.** Que tendo por presentadas e analizadas as observacións anteriores, se conclúa a necesidade de sometemento da Modificación Puntual do POMR no entorno do Gran Hotel de Mondariz Balneario ao proceso de AAE.

SUXESTION 2. Que se adopte a decisión de declarar que dito plan contén impactos ambientais significativos e non subsanables e que incumple a normativa vixente nos ámbitos urbanístico e do patrimonio natural, cultural e paisaxístico, que o proxecto é manifestamente inviable por razóns ambientais, e que procede a inadmisión do plan de MP neste trámite inicial da AAE.

SUXESTIÓN 3. Subsidiariamente, que se adopte a decisión de declarar a inadmisión do procedemento por razóns de forma, baseadas en que o estudo presentado non reúne condicións de calidade suficientes.

OUTROSÍ 1. Que xunto coa decisión que se adopte neste procedemento de consultas, se publiquen os informes evacuados polos órganos da Administración da Xunta competentes en materia de urbanismo, patrimonio cultural e paisaxe.

OUTROSÍ 2. Que como consecuencia dos datos, informes e valoracións aportadas neste trámite, con amparo na normativa vixente sobre Patrimonio Histórico e Patrimonio Cultural e na Carta de Florencia, e en coherencia coas decisións suxeridas, se decida instar á Consellería competente á promoción da declaración do parque do Gran Hotel de Mondariz Balneario como Ben de Interese Cultural (BIC) na categoría de Xardín Histórico.

En Mondariz-Balneario, a 19 de agosto de 2014