

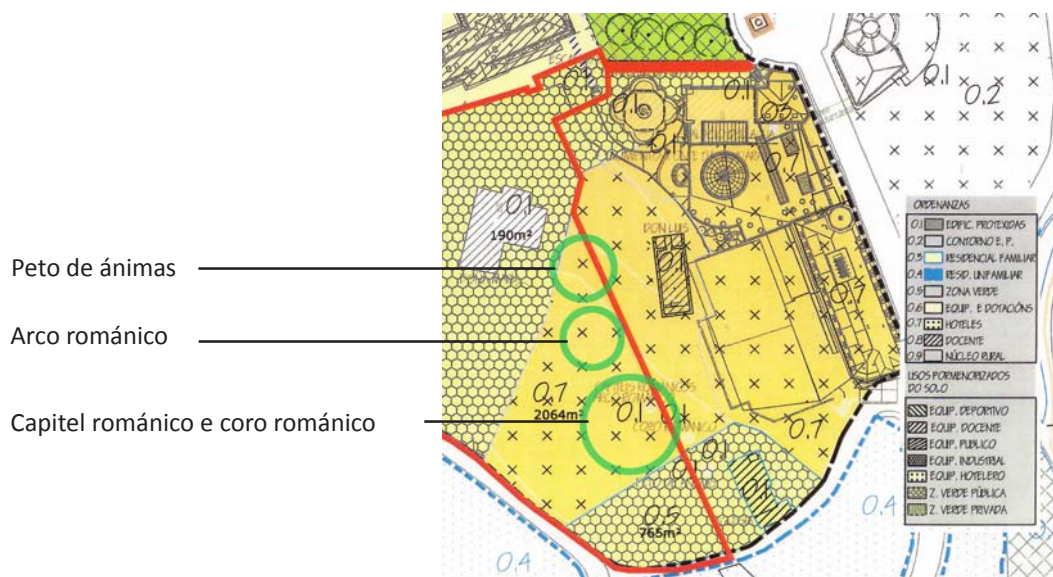
INFORME SOBRE ASPECTOS URBANÍSTICOS

Dende a perspectiva da normativa urbanística o traslado da edificabilidade hoteleira «recoñecida» a unha situación máis vantaxosa dentro dos Bosques do Gran Hotel reconvertida en edificabilidade residencial, non se pode acometer por vulnerar a normativa vixente e por ser ilegal. Pero ademáis, se analizamos a cuestión do interese público da Modificación Puntual do Proxecto de Ordenación do Medio Rural (MP do POMR), esta non aporta ningunha mellora con relación á situación actual, polo que a propia MP carecería da pertinente xustificación. Estas son as cuestións que se van a analizar neste anexo, e que se poden resumir en tres afirmacións:

1. A ordenación proposta na MP non ten encaixe dentro do POMR vixente.
2. A finca do Bosque do Gran Hotel procede de varias parcelacións ilegais e non ten edificabilidade hoteleira.
3. A MP proposta non se xustifica á luz do interese público.

SOBRE A ORDENACIÓN PROPOSTA

A MP propón o traslado dunha edificabilidade hoteleira «recoñecida» a unha situación máis vantaxosa dentro do Bosque do Gran Hotel, para construír tres novos edificios de vivendas cunha edificabilidade total de 2.575m². Os argumentos esgrimidos para tal recalificación son dous: por unha banda «ya existe en la zona una excesiva concentración hotelera en su entorno próximo»; por outra banda, segundo o apartado IV do Convenio, «la parte de la parcela con uso hotelero se ubica sobre varios elementos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos... «o arco románico axedrezado», «o coro románico», «peto de ánimas», «capiteis románicos», y la capilla de los jardines, también de estilo románico». (Queremos sinalar que a capela en realidade non está situada na zona mencionada)



En primeiro lugar, debemos salientar que a edificabilidade asignada a un predio en solo urbano consolidado non constitúe un dereito absoluto, é a máxima edificabilidade apropiabile nese predio. Se hai elementos consustanciais da parcela (elementos de interese patrimonial protexidos, escasez de fronte á vía, inconvenientes de maiores aproveitamentos hoteleiros na zona, condicionantes xeométricos ou topográficos da parcela...)

que impiden chegar a materializar dito aproveitamento, estas circunstancias deben ser entendidas como cargas propias do predio e non como un argumento para trasladar este dereito de edificabilidade a outra situación máis vantaxosa dentro do casco urbano. Polo tanto os argumentos para xustificar o traslado da edificabilidade «recoñecida» non teñen validez algunha.

Pero imos profundizar algo máis na cuestión da normativa urbanística vixente para esta zona á luz do POMR do ano 2001, e da MP do POMR do ano 2002.

POMR do 2001

A totalidade do recinto dos Xardíns é solo urbano consolidado, calificado con dúas ordenanzas:

Ordenanza 1: Edificación protexidas. Se aplica a tódalas edificacións protexidas e contidas no Catálogo, que no recinto que nos ocupa eran 5: Gran Hotel, Fonte de Gándara, Capela do Gran Hotel, Palco da Música e a antiga planta de envasado de augas. Estas edificacións se poderían rehabilitar sen aumentar o seu volumen, conservando a composición xeral da edificación. Se permiten edificacións secundarias cunha ocupación máxima do 10% da parcela, cunha altura máxima de 3,50m e mantendo as mesmas aliñacións ca edificación principal.

Ordenanza 2: Contorna de Edificacións protexidas. Son áreas no interior das cales se atopan edificacións protexidas, onde estas e mailo terreo circundante constitúen un conxunto singular. Nestas áreas se permite a construción de ampliacións das edificacións protexidas, garantindo mediante un Estudio de Detalle o tratamento conxunto da edificación e da parcela que ocupa. Nas limitacións impostas atopamos que nestas ampliacións non se admite expresamente o uso para vivenda.



MP POMR 2002

Naquel momento, entre outras cousas, se recalificaron 7.530m² de terreos anteriormente calificados como ordenanza 2 (contorna de edificacións protexidas) para destinalos a equipamentos hoteleiros, ordenanza 7, para, segundo o apartado 1.3.1.2 da MP, «...a reconstrución como Hotel do Edificio nº5, nas condicións xerais da fotografía que se aporta, e a construción do Palacio del Agua.» Se trataba polo tanto de poder reconstruir un

edificio que desaparecera nun incendio no ano 1938 en base a unha fotografía que se aportou na MP, e poder construír o Palacio del Agua. Desaparece a ordenanza 2, substituída por zonas verdes públicas e privadas, e se recalifica a antiga lavandería para equipamento deportivo.



Recalificar un terreo para poder reconstruír un edificio desaparecido foi, sen lugar a dúbidas, unha achega moi imaxinativa, e con esta recalificación se permitiu que a parcela do Hotel nº5 se desenvolvese dun xeito separado do resto dos Xardíns, ao eliminarse a necesidade de realizar un Estudio de Detalle que incluíse a edificación obxecto de ampliación e o terreo vinculado, que sería neste caso, a totalidade dos Xardíns.

Afortunadamente, a pesares de ter burlado a esixencia de realizar un Estudio de Detalle, os edificios que se construíron posteriormente nese solar se integraron axeitadamente dentro do conxunto dos Xardíns e respetaron os principios do POMR do 2001. Pois por unha banda, na ampliación do hotel se respetou o volumen e a tipoloxía do Edificio nº5, e por outra banda no Palacio del Agua, a ampliación se fixo mantendo a continuidade coa antiga planta de envasado e dun xeito respetuoso coa Fonte de Gándara.

Analizados os antecedentes de planeamento urbanístico na zona dos Xardíns citados, en relación coa pretensión de recalificar una zona dos Bosques do Gran Hotel en base a unha edificabilidade hoteleira «recoñecida», podemos afirmar o seguinte:

- 1. Os fins que xustificaron a recalificación de 7.530m² de solo na MP do ano 2002, consistentes na reconstrucción como Hotel do Edificio nº5 e a construción do Palacio del Agua, se culminaron e completaron con éxito.**
- 2. Pretender, en base a esa recalificación, construír ademais tres edificios de vivendas dentro dos Bosques dos Xardíns vulneraría o marco normativo definido polo POMR pois a ordenanza 7 (equipamento hoteleiro) non admite o uso residencial, como tampouco permitía a ordenanza 2 (contorno de edificacións protexidas) que as ampliacións tiveran uso de vivenda.**

3. Pero ademáis, nin o POMR do ano 2001, nin a MP do ano 2002 permiten a construción de novos edificios dentro dos Xardíns, únicamente se poden rehabilitar as edificacións protexidas existentes, ou no seu caso ampliar estas en terreos de ordenanza 2. A ordenación que propón a MP que se está tramitando e que permitiría a construción de tres novos edificios de vivenda dentro dos Xardíns do Gran Hotel é totalmente distinta á ordenación prevista no POMR e non ten encaixe no planeamento vixente para estes terreos que, como recordamos ao comezo deste apartado, están clasificados como solo urbano consolidado.

A CUESTIÓN DAS PARCELACIÓNS E DA EDIFICABILIDADE

Resulta imposible facer un seguimento ao longo do tempo das parcelas existentes neste ambito, que van mudando de forma e tamaño segundo o trámite administrativo ao que se presentan. Analizando os únicos catro procedementos administrativos que constan no Concello dende o ano 2002 con relación a esta zona dos Xardíns, constatamos o seguinte:

1. Na MP do POMR de 14 de marzo do 2002 temos unha parcela de 7.530 m² que se recalificou para uso hoteleiro.



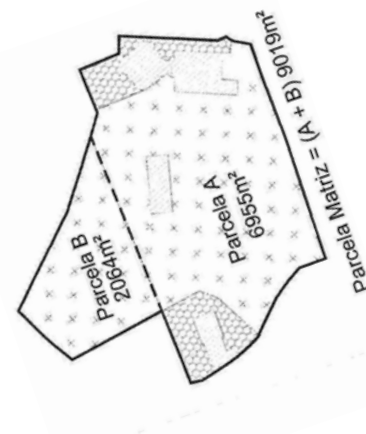
2. Cando se fixo a solicitude de Licenza Urbanística para o Proxecto Básico de Rehabilitación antigas embotelladoras para a construción do Palacio del Agua e a Ampliación do Hotel Balneario de Mondariz, visado o 13 de mayo do 2002, a parcela tiña a mesma forma, pero unha superficie algo menor de 7.180m².



3. Na licenza de Parcelación 463/2007 outorgada pola Xunta de Goberno Local en 30 de outubro de 2007, a parcela anterior desaparece e vemos que unha parte da mesma forma parte da parcela «Finca Matriz, Rexistral 1198», cunha superficie total de 11.768,76m².



4. No escrito de «ACLARACIONES», RXE 26 de 16-01-2014 presentado polo arquitecto José Enrique Pérez Ardá que se incorporou á firma do convenio, se fai referencia a «una parcela matriz de 9.019m² que se segregó...». Non hai coincidencia na forma nin na superficie coas parcelas anteriores, en particular coa parcela para a que se concedeu Licenza Urbanística para a construción do Palacio del Agua e a ampliación do Hotel Balneario de Mondariz. Tampouco hai referencia á ningún expediente de licenza de parcelación.



A continuación sinalaremos unha serie de **consideracións sobre as parcelacións**:

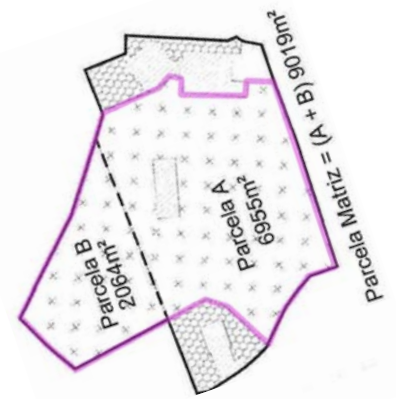
1. O art. 259.3º do texto refundido da Lei sobre réxime do solo e ordenación urbana, aprobado por RD Legislativo 1/1992, de 26 de xuño, establece que os notarios e rexistradores da propiedade esixirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terreos, que se acredite o outorgamento da licenza de parcelación ou declaración municipal de innecesiedade.
2. O art. 2004 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galiza (LOUGA) considera parcelacións urbanísticas a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións co fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa de forma simultánea ou sucesiva.
3. O art. 207 da LOUGA establece que toda parcelación urbanística quedara suxeita a licencia ou a aprobación do proxecto de compensación ou reparcelación que a conteña. En ningún caso se consierarán solares, nin se permitirá edificar neles, os lotes resultantes dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións desta lei.
4. Os puntos 3 e 4 das Ordenanzas reguladoras e Catálogo do Patrimonio histórico, etnográfico e arqueolóxico, do POMR de Mondariz-Balneario do 2001, todavía vixentes, establecen que nos edificios que sexan obxecto de protección tanto integral coma non integral, a protección se estende a todo o terreo onde se sitúe tal edificio, quedando excluída calquera división en novos terreos.

En base as consideracións anteriores, e cos antecedentes detallados ao inicio deste apartado, podemos afirmar o seguinte:

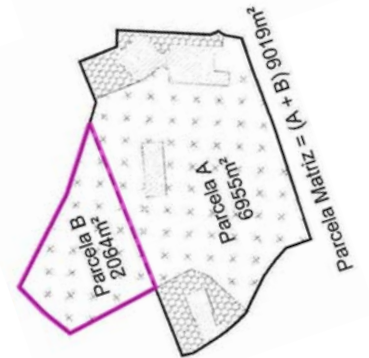
1. A parcela de 7.530m² recalificada para uso hoteleiro na MP do POMR de 14 de marzo do 2002 contiña un edificio, o Chalet Don Luís, con protección non integral. A protección do edificio se estendería a todo o terreo, quedando excluída calquera división en novos terreos. Esta parcela era, polo tanto, indivisible.



2. Pero ademáis, se se puidera dividir, ao tratarse dunha parcelación urbanística debería terse realizado coa preceptiva licenza municipal, e non se fixo con licencia, incluso tendo recoñecido o arquitecto José Enrique Pérez Ardá, que houbo «una parcela matriz de 9.019m² que se segregó...».

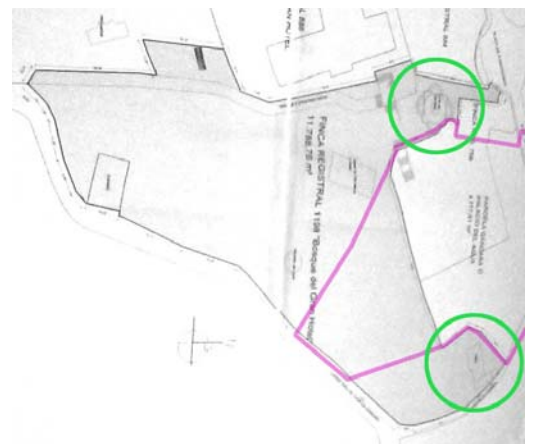


3. Polo tanto, a porción da parcela matriz de 2.064m² á que se refire a MP que se está tramitando, en ningún caso se podería considerar solar ao tratarse dun lote resultante dunha parcelación efectuada con infracción das disposicións da LOUGA. A edificabilidade, de habela, non se podería materializar.

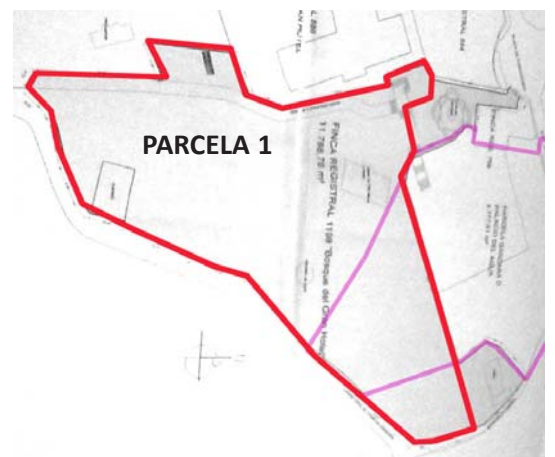


Pero hai máis. Anteriormente nos referimos a unha parcelación, con Licenza 463/2007, outorgada pola Xunta de Goberno Local en 30 de outubro de 2007. Desta parcelación xurde a PARCELA 1, de 10.361,52m², hoxe denominada Bosque do Gran Hotel na MP que se está tramitando. Pois desta parcelación aprobada polo Concello podemos afirmar o seguinte:

4. Que foi unha parcelación ilegal, pois a parcela matriz contiña a Fonte de Gándara e a Capela do Gran Hotel, ambos edificios con protección integral, e a protección de árboles dous edificios, como xa vimos, se estende a todo o terreo, quedando excluída calquera división en novos terrenos.



5. Pero ademáis, esa parcelación foi autorizada ao considerala o Concello unha parcelación non urbanística, «por canto non cumpre o requisito esencial da división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións co fin da súa urbanización ou edificación». Pois, segundo o informe da oficina técnica municipal, «A finalidade da división proposta non é a edificación e máxime cando a finca matriz e as fincas resultantes non teñen edificabilidade...». E por se puidera quedar algunha dúbida, no cadro resumo das parcelas resultantes, se di expresamente que a PARCELA 1, hoxe Bosque do Gran Hotel, «no tendrá edificabilidad dentro de la Ordenanza 7 (Hoteles)».



CONCELLO DA MOI HOSPITALARIA VILA DE MONDARIZ BALNEARIO

DATOS	P.O.M.R (Ordenanza 7)	PARCELAS RESULTANTES
Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> Superficie mínima de 2.000,00 m². No caso de rehabilitación ou ampliación no se esixirá parcela mínima. 	PARCELA 1. <ul style="list-style-type: none"> Superficie de 10.361,52 m².
DATOS	P.O.M.R (Ordenanza 5)	
Parcela mínima	<ul style="list-style-type: none"> Non se esixe. 	

- Superficie total da parcela 10.361,52 m².
- Parcela de de superficie.
- Linda ó Norte coa finca rexistral nº 884 propiedade de Concello de Mondariz Balneario, coa parcela 2 "Fuente de la Gándara" resultante desta parcelación,
- Linda ó Sur Estrada do Barrio de Chan da Gándara,
- Linda ó Este camiño adoquinado denominado "Camiño do Bosque" e carreiteira del Barrio de Chan da Gándara
- Linda ó Oeste coa parcela "Rexistral 755 Chan de Gándara o Balneario" propiedade de SODEIMON, S.L. e coa finca rexistral nº 886 denominada "Residencial Gran Hotel" propiedade de SODEIMON, S.L..
- Sobre esta parcela establécese unha servidume peonil marcada nunha escaleira e nun camiño (adoquinado en parte) que conduce desde o extremo norte ata o extremo sur da parcela, sendo a superficie total desta servidume 710,55 m². Así mesmo establécese outra servidume de uso para ó depósito de auga existente no lindeiro sudoeste, con acceso independente dende a estrada do Barrio de Chan de Gándara, sendo a superficie desta zona de servidume de 133,22 m².
- Na devandita parcela aglutínanse os seguintes bens culturais catalogados: Chalet de D^a. María nº 46 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario, Chalet de D.Luís nº 48 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario, Peto de Animas nº 37 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario, Arco Románico Axedrezado nº 38 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario, Coro Románico nº 39 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario e Capiteis Románicos nº 40 do catalogo de bens protexidos do Concello de Mondariz Balneario.
- Esta parcela **no tendrá edificabilidad dentro de la Ordenanza 7 (Hoteles).**

6. Polo tanto, non hai ningunha edificabilidade «recoñecida», a parcela do Bosque do Gran Hotel non ten ningunha edificabilidade susceptible de ser trasladada.

Resulta cando menos sorprendente que o Concello firmara o Convenio nos termos que coñecemos «recoñecendo» unha edificabilidade inexistente, tendo permitido parcelacións que incumpren a propia normativa do POMR vixente e transixindo que se realizaran parcelacións sen a obrigada licenza municipal, polo tanto ilegais.

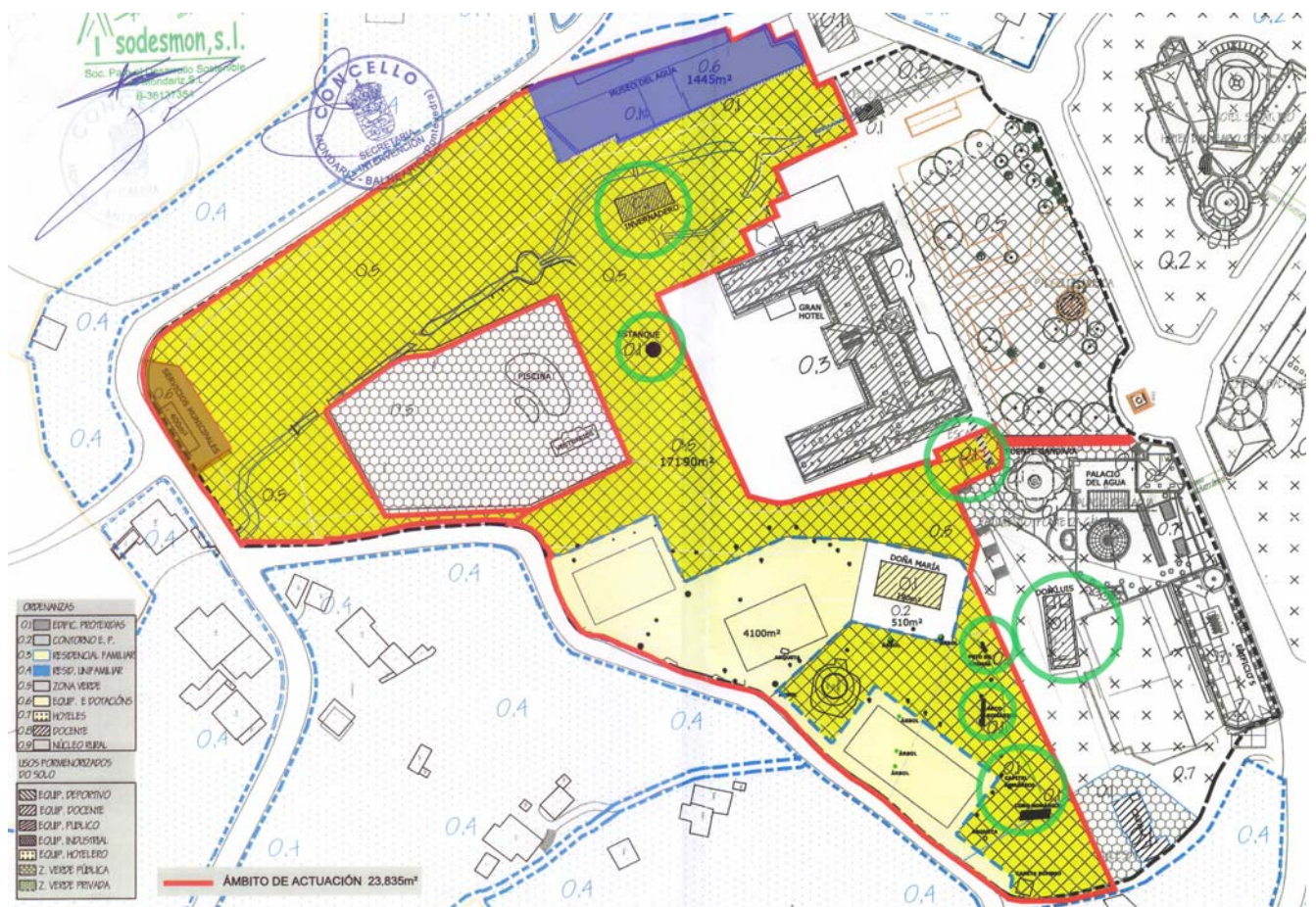
O INTERÉS PÚBLICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Segundo o art. 94.1 da LOUGA sobre Modificación de los planes, «calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.»

Aínda que non se explicitan en ningún apartado específico as razóns de interese público que xustifican a MP, da lectura do texto do Convenio urbanístico asinado e do Documento de Inicio presentado ao procedemento de AAE,

podemos extraer os seguintes xustificacións por parte do Conello promotor:

1. No apartado 4 se fala de «gañar a maior parte dos xardíns do Gran Hotel, que son actualmente propiedade privada, para o uso público, incluíndo os elementos de interese patrimonial que estes xardíns conteñen». E no apartado 9.2., se di que ao pasar os xardíns a propiedade pública se garantiza «...a súa conservación e o desfrute público por parte dos cidadáns».
2. No apartado 7 se recolle a determinación de «cambiar o uso asignado ás ruínas da antiga lavandería do Gran Hotel, para pasar da ordenanza 06 (equipamentos e dotacións) con uso de dotación deportiva privada, a dotación pública cultural, mediante a creación dunha nova ordenanza de «Equipamiento público cultural: Museo da Auga»». No texto do convenio se di tamén, no apartado III, que «el Ayuntamiento de Mondariz-Balneario considera que el uso como dotación deportiva privada es el menos adecuado para la edificación de la antigua lavandería...».
3. No apartado 7 se determina tamén a «obtención dun solo dotacional público de 400m² para cubrir as necesidades de equipamento público do municipio. Esta parcela estará ubicada no extremo da parcela «Chan de Gándara», actualmente clasificada como «Zona verde privada» que pasará a estar afectada por unha nova ordenanza de «Servicios municipais»».



- Elementos protexidos
- Solo dotacional para «servizos municipais»
- Cambio de ordenanza da antiga lavandería
- Parte de Xardíns que pasarían a ter propiedade pública

4. *Tamén se fala en todo o documento de melloras sobre o patrimonio cultural e paisaxístico. Se enumeran numerosos efectos positivos, como o posibilitar a rehabilitación da antiga lavandería, garantir a conservación de elementos menores do catálogo na súa ubicación actual, unha menor afección ás árbores ornamentais que «están ubicados en solo destinado a equipamento hoteleiros», ou a posibilidade do «uso dotacional cultural para a Casa de Don Luis, actualmente con uso residencial».*

Con respecto a cada un destas xustificacións, facemos as seguintes **observacións**:

1. Os terreos da parcela Chán de Gándara, que forman parte dos Xardíns do Gran Hotel, están abertos ao público dende os anos 90, e **o Concello é quen se ocupa do seu mantemento. É dicir, o uso deses terreos é público dende hai máis de 20 anos.** Neste sentido, no sentido de uso público esgrimido como argumento, non hai mellora. E con respecto á garantía de conservación dos mesmos tampouco hai mellora, o mantemento e conservación desa parte dos Xardíns xa a ven realizando o propio Concello dende que se abrirón ao público e no Convenio non se incorporan novas zonas.

2. A ordenanza vixente para a antiga lavandería se determinou na MP do ano 2002. Naquel momento, o Concello considerou que o uso adecuado para a os terreos da lavandería era que foran «...destinados a equipamento privado, podendo desenrolarse en dúas plantas. Un mínimo do 60% da superficie poderá ser destinada a aparcadoiro privado para vehículos automóviles. E o resto será destinado a equipamento deportivo privado (Ordenanza 6.2.2)». É sorprendente o grado de concreción desa ordenanza e que se fale dun dotacional no que o 60% da superficie se poida adicar a aparcadoiro de vehículos. Pero é preciso ter en conta que a ordenanza 6, de equipamentos e dotacións, non diferencia usos públicos ou privados, únicamente fala de «...espacios, edificacións e instalacións... destinadas a usos públicos ou colectivos ó servicio da poboación...». Con tal motivo, a diferencia entre ter un equipamento deportivo privado ou un equipamento cultural público non é razón de interese público para xustificar a MP. Como tampouco o é dicir (apartado I do Convenio) «Que la Axencia Galega de Turismo de Galicia tiene intención de proceder a la inminente construcción de un Museo del Agua en las proximidades del Gran Hotel-Balneario...», cando non existe orzamento ou documento que garantice esa intención, e cando na estipulación 4 do Convenio se di «...En el caso de no prosperar, por cualquier circunstancia, la construcción por la Agencia de Turismo de Galicia del Museo del Agua, las estipulaciones del presente convenio tendrán la misma validez y se continuará con la tramitación de las modificaciones de POMR que de él se derivan...».

3. O solo que se quere obter para dotacional público de servizos municipais forma parte da parcela de Chán de Gándara, mencionada no punto 1 deste apartado. A pretensión do Concello de situar alí, nos Xardíns do Gran Hotel, unha nave de servizos municipais para gardar os camións do lixo e outro vehículos municipais, é aberrante. Semella incomprendible, dado o patrimonio de fincas municipais do Concello, que estes vehículos se garden na actualidade nos terreos do hotel Avelino, propiedade tamén da empresa Sodesmón, e que pretenda estacionalos, nun futuro, nos Xardíns, nun espazo singular, de valor histórico e paisaxístico, que non pode ter outro destino que «...o espaxamento público ou privado coa protección e illamento da poboación ou a mellora das condicións ambientais.» (ordenanza 5. zonas verdes). Este argumento non é unha razón de interese público.

4. A MP tampouco mellora nin ofrece maiores garantías con relación ao patrimonio cultural e paisaxístico que as que xa ofrecen as normas urbanísticas e a lexislación de protección do Patrimonio vixentes. As árbores existentes, pola súa idade, pola súa situación estratéxica e por formar parte

importante da xardinería deste espacio non se poden cortar. Os elementos protexidos ubicados no solo destinado a equipamento hoteleiro non se poden trasladar, forman parte do parque arqueolóxico dos Xardíns do Gran Hotel, e non só procede a conservación do elemento en sí, senón tamén do seu significado, e o acceso libre a súa contemplación ten que ser garantido (puntos 3B e 3C das Ordenanzas reguladoras e Catálogo do Patrimonio histórico, etnográfico e arqueolóxico, do POMR de Mondariz-Balneario do 2001). E con respecto á posibilidade do uso cultural para a Casa de Don Luis, este non ven determinada pola tramitación da MP. A súa calificación actual é Ordenanza 1, Edificacións protexidas, e dentro desa ordenanza o uso cultural está permitido.

En conclusión podemos afirmar que a MP do POMR vixente que o Concello está a tramitar non aporta razóns de interese público debidamente xustificadas incumplindo unha das condicións principais esixidas pola LOUGA para a tramitación dunha modificación do planeamento urbanístico.

Polo tanto, en base aos argumentos expostos neste anexo, reiteramos as tres afirmacións que realizamos ao principio:

1. A ordenación proposta na MP non ten encaixe dentro do POMR vixente.
2. A finca do Bosque do Gran Hotel procede de varias parcelacións ilegais e non ten edificabilidade hoteleira.
3. A MP proposta non se xustifica á luz do interese público.

E con tal motivo, a modificación puntual do POMR non debe ser aprobada.