

RESOLUCIÓN POLA QUE SE FORMULA O INFORME AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DO CONCELLO DE CAMBRE NO ÁMBITO DA ACTUAL UE-19 "CASAS BAILLY"

Promotor: Concello de Cambre

Órgano substantivo: Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo

Expediente: 2022AAE2674

O Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental, formulou a seguinte proposta:

ANTECEDENTES

- 1 O concello de Cambre dispón dunhas Normas subsidiarias de planeamento (NSP) aprobadas definitivamente o 27.07.1994. O 03.09.2019 iniciouse a tramitación dun novo Plan xeral de ordenación municipal.
- 2 O 29.03.2022 recibíuse na Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático un escrito do Concello de Cambre no que solicitaba iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada da *Modificación puntual das Normas subsidiarias do concello de Cambre no ámbito da actual UE-19 "Casas Bailly"* (en diante Modificación). Achegaba un documento ambiental estratéxico e un borrador do planeamento.
- 3 O 30.03.2022 este órgano ambiental iniciou un período de consultas previas á formulación do informe ambiental estratéxico, facendo públicos no portal web os documentos recibidos e consultando ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas por un prazo de 30 días hábiles.

CONSIDERACIÓNS LEGAIS

- 1 A Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e o seu Regulamento, aprobado mediante Decreto 143/2016 do 22 de setembro (RLSG), integran no procedemento de aprobación dos instrumentos de planeamento urbanístico o proceso de avaliación ambiental estratéxica previsto na Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- 2 O artigo 46.2.a) da LSG sinala que deben someterse ao procedemento simplificado de avaliación ambiental estratéxica as modificacións menores do planeamento xeral de ordenación municipal.
- 3 A LSG establece tamén que, antes de emitir o informe ambiental estratéxico, o órgano ambiental someterá a documentación ás consultas do órgano competente en materia de urbanismo, das demais administracións públicas afectadas e das persoas interesadas; estas deberán pronunciarse no prazo máximo de trinta días hábiles (artigo 35.3 da Lei 9/2021, do 25 de febreiro, de simplificación administrativa e de apoio á reactivación económica de Galicia).



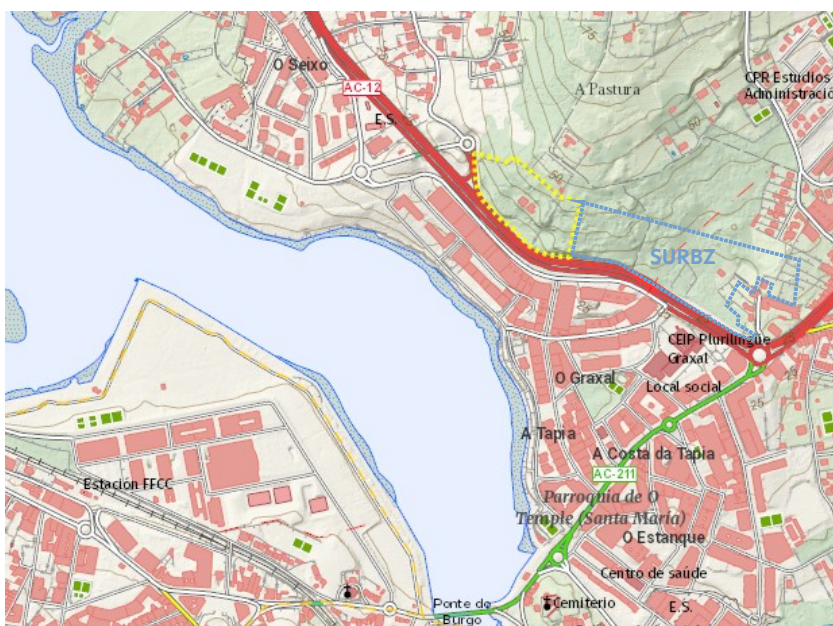
A Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático ten atribuídas as funcións en materia de avaliación dos efectos de determinados plans e programas no ambiente (Decreto 42/2019, do 28 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda).

CONSIDERACIÓNS TÉCNICAS

1. Ámbito de actuación e características ambientais

Ámbito de actuación: finca na que se emprazan as Casas Bailly, situada ao pé da estrada AC-12 e do núcleo do Graxal, na parroquia do Temple.

O ámbito abrangue 19.517 m² de solo, dos cales 15.036 m² están clasificados como solo urbano non consolidado (UE-19) polas NSP de Cambre e 4.481 m² carecen na actualidade de clasificación (son terreos que pertencían ao concello de Oleiros pero foron incorporados ao concello de Cambre no ano 2001).



— — — — — Ámbito de actuación

Principais características ambientais da área probablemente afectada:

O ámbito sitúase na contorna da ría do Burgo, lindando co núcleo urbano do Graxal. Linda ao norte con solo rústico de protección paisaxística no PXOM de Oleiros, ao leste cun sector de solo urbanizable terciario¹ (SURBZ), ao sur cunha vía de servizo da estrada AC-12 en solo urbano, e ao oeste co nó de conexión da AC-12 coa rúa Codesal, no concello de Oleiros.

O ámbito emprázase nunha ladeira que descende cara a ría. Na contorna próxima alternanse os usos residenciais cos terciarios, sendo a estrada AC-12 (antiga nacional N-VI) soporte de numerosas urbanizacións e complexos comerciais.

As vivendas modernistas do Graxal, ou Casas Bailly, son as únicas edificacións existentes dentro do ámbito. Sitúanse no centro, sobre unha plataforma a modo de miradoiro, son

¹ Sector cuxa delimitación e ordenación detallada foron aprobadas coa "Modificación puntual das Normas subsidiarias de planeamento do concello de Cambre no ámbito da estrada N-VI" (DOG núm. 109 do 10.06.2021)





un ben protexido (ficha 36 do Catálogo das NSP) e actualmente están abandonadas e en estado ruinoso.

Ao longo do tempo a finca orixinal foi reducindo a súa extensión por mor das distintas intervencións realizadas na súa contorna (ampliacións da estrada AC-12, pasarela metálica sobre a estrada, crecemento do Graxal, etc.), atopándose na actualidade moi alterada. Está vexetada por rexeneración natural e nela están presentes diversas especies exóticas invasoras, principalmente *Cortaderia selloana* (herba da Pampa) debido aos movementos de terra realizados na marxe da estrada AC-12.

Nin no ámbito nin nas súas proximidades atópanse espazos naturais protexidos ou hábitats de interese cartografados que se poidan ver afectados. No Plan de ordenación do litoral de Galicia (POL) a finca queda inserida na área continua de ordenación.

Como elementos paisaxísticos de referencia, cómpre mencionar o Camiño Inglés a Santiago, cuxa traza discorre pola beira oposta da ría do Burgo a uns 450 metros de distancia do ámbito, e a Senda dos Faros, que percorre ambas marxes da ría.

En canto á mobilidade, ao ámbito accédese dende un viario de servizo da estrada AC-12 que conecta coa zona norte do Graxal e co concello de Oleiros. Á altura das Casas Bailly hai unha parada de bus metropolitano e unha pasarela peonil que cruza a AC-12.

A AC-12 é unha estrada estatal multicarril cunha intensidade de tráfico moi elevada (Índice de intensidade media diaria² superior aos 50.000 vehículos/día no ano 2019). Segundo os últimos mapas estratéxicos de ruído publicados³, no ámbito de actuación acádanse niveis de ruído ambiental elevados, superiores a 65 decibelios na zona de afección da estrada (50 m) durante o día.

Pola beira oposta da estrada AC-12 discorren as redes municipais de abastecemento de auga e saneamento.

2. Características do planeamento

Obxecto: segundo o indicado no borrador, dinamizar unha área estratéxica para o municipio mediante usos terciarios e dotacionais dando continuidade aos existentes e previstos na zona, así como recuperar as Casas Bailly.

Alternativas: no documento ambiental estratéxico barállanse tres alternativas:

- Alternativa 0, ou de non actuación, que implicaría manter a situación actual de abandono da finca Bailly;
- Dúas alternativas de ordenación, coa mesma previsión de usos pero distinta organización dos volumes edificadas:
 - a alternativa 1 prevé implantar as edificacións terciarias (B+2) aterrazadas en dous niveis. As Casas Bailly quedan apoiadas sobre o primeiro nivel, conformado pola cuberta plana e transitable dos volumes situados á cota da estrada AC-12;
 - a alternativa 2 ordena dous bloques (B+3) dispostos en quinteiros pechados a ambas beiras das vivendas catalogadas, ocupando menor superficie en planta pero con maior altura que na alternativa 1.

² <https://mapas.fomento.gob.es/mapatrafico/2019/>

³ Sistema de Información sobre Contaminación Acústica
(<https://sicaweb.cedex.es/consulta-de-mapas-de-ruído/2a-fase/>)



O promotor escolleu inicialmente a alternativa 1, ao considerar que a alternativa 2 tería maior impacto visual sobre a paisaxe.

Proposta: delimitar un sector do solo urbanizable de uso global terciario cunha edificabilidade⁴ de 0,75 m²/m² e coa seguinte ordenación detallada:

- Unha zona de uso terciario (ordenanza Z1) situada á cota da estrada AC-12, onde a edificación (B+2) se ordena en forma de peite, creando baleiros cara a estrada. A súa cuberta é plana e transitable.
- Solo dotacional público na zona ocupada polas Casas Bailly, as cales se pretenden rehabilitar e quedarán apoiadas sobre a cuberta plana e transitable da edificación terciaria con ordenanza Z1.
- Unha zona de uso terciario e hoteleiro (ordenanza Z2) situada no fondo traseiro das Casas Bailly, con edificacións de tres plantas dipostas en bloque lineal.
- Dúas áreas de espazos libres e zonas verdes públicas, unha delas no bordo leste do ámbito, en continuidade coa zona verde do sector lindeiro SURBZ.
- Un viario rodado público paralelo á estrada AC-12, no que se integran as 56 prazas públicas de aparcamento. Prevese a plantación de 44 árbores no espazo público.



4 Segundo o borrador (apartado 20), o aproveitamento axústase ao convenio asinado polo Concello coa propiedade en xuño de 2020 e parte del (0,13 m²/m²) será monetarizado para aplicalo exclusivamente á rehabilitación das Casas Bailly.





Na memoria xustificativa indícase que se prevé localizar unha plataforma de accesibilidades que resolva a conexión entre ambas beiras da AC-12, os desniveis existentes e o uso peonil da ponte existente.

Propónse conectar as redes de abastecemento e saneamento do ámbito cos sistemas xerais exteriores a través do sector urbanizable lindeiro SURBZ (no que se proxectan novas conducións de abastecemento e fecais en galería para cruzar a AC-12).

3. Período de consultas previas

Realizáronse as seguintes consultas previas á formulación deste informe ambiental:

	Resposta	Sen resposta
Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo	x	
Instituto de Estudos do Territorio	x	
Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	x	

Asemade, o borrador da Modificación máis o documento ambiental estratéxico estiveron publicados no portal web desta Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda para que o público en xeral puidese consultalos e facer observacións/suxestións de contido ambiental. Recibiuse un escrito do Concello de Oleiros.

O promotor deberá considerar na elaboración da Modificación todas as observacións e suxestións manifestadas no dito período de consultas previas. En todo caso, resúmense a continuación as principais cuestións ambientais formuladas.

Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

Informa de que a totalidade do ámbito está incluído na área continua de ordenación do POL, considerada como apta para albergar desenvolvementos urbanísticos. Ademais, a delimitación do solo urbanizable previsto resulta practicamente coincidente coa da UE-19, analizada durante a elaboración do POL, que lle asignou o grao 1 (compatible). Sendo que a Modificación non incide nos aspectos que levaron a considerar compatible este desenvolvemento, considérase procedente manter a súa condición de compatible tras a modificación efectuada.

Conclúe que non formula obxeccións á Modificación dende o punto de vista da adecuación da mesma aos criterios, principios e normas que establece o POL para o planeamento urbanístico.

Instituto de Estudos do Territorio:

A rehabilitación das vivendas modernistas suporía unha mellora indubidable na escena paisaxística actual, se ben cómpre ter en conta dous potenciais impactos sobre este ben, como son o volume proxectado e os potenciais problemas de imaxe desordenada e inharmónica derivada da convivencia de usos terciarios. En concreto:

- O volume edificado é de gran envergadura, e aínda que se proxecta en terrazas favorecendo a integración topográfica, as edificacións englobarán as vivendas Bailly nas perspectivas dende toda a contorna circundante, desdebuxando a súa visibilidade e singularidade. Cómpre destacar que dende a cota da estrada AC-12





se proxectan seis plantas, entre os edificios aterrizados e os bloques posteriores.

- O problema anterior pode quedar agravado pola heteroxeneidade cromática e de cartelaría que pode ocasionar a convivencia de distintos usos terciarios nas fronteiras das edificacións, dificultando a integración paisaxística. Os materiais, as cores e os elementos tipolóxicos das fachadas non están especificados nesta fase do proxecto, e tanto estes aspectos como as condicións para a cartelaría e cores das distintas identidades corporativas dos usos terciarios e hoteleiros que se implanten non quedan contemplados nas medidas preventivas previstas e correctoras da paisaxe no borrador. As únicas medidas de corrección paisaxística que recolle o borrador resultan xenéricas, carecen de concreción e non teñen en conta as Directrices de paisaxe.

Dado o volume edificado proxectado e a dificultade de inserción coas vivendas catalogadas, o estudo da paisaxe resulta insuficiente.

Conclúe que a Modificación pode ocasionar impactos paisaxísticos significativos sobre as vivendas Bailly toda vez que o volume proxectado é moi significativo e envolvente ao ben catalogado e pode xerar unha imaxe conxunta desordenada e inharmónica que desvirtúa os valores estéticos e a singularidade da edificación. Deberíanse analizar novas alternativas de menor impacto que as propostas.

Dirección Xeral de Patrimonio Cultural:

Indica que a normativa e a proposta de ordenación deberán garantir a salvagarda dos valores culturais dos bens do patrimonio cultural, a súa integración coas previsións establecidas nas súas delimitacións e contornos de protección, así como a súa función no cumprimento dos obxectivos de desenvolvemento sustentable.

Sinala que, dada a antigüidade das NSP de Cambre, a Modificación deberá incluír unha ficha do ben protexido Casas Bailly actualizada conforme as determinacións da vixente LPCG e o Regulamento da LSG (artigos 195 a 198). Esta ficha substituirá á actual das NSP.

Recolle unha serie de consideracións a ter en conta na elaboración da nova ficha/s, na delimitación dos bens do patrimonio cultural e do seu contorno de protección, así como na redacción da normativa.

Con respecto ás novas edificacións proxectadas, establece tamén unha serie de consideracións a ter en conta na ordenación para evitar "competir" ou xerar un fondo escénico ao elemento principal protexido, que son as Casas Bailly.

Concello de Oleiros:

Considera que a reserva de zona verde prevista ao noroeste é insuficiente e que a outra zona verde, na parte frontal cara á Avenida das Mariñas, ten unha pendente que supera o 20%, sendo ambas porcións residuais da parcelación que imposibilitan a súa funcionalidade como zona verde ou espazo libre. A reserva de equipamento prevista tamén é insuficiente. Non se sinala na ordenación cales serán os puntos de acceso ao aparcadoiro, que tendo en conta o uso terciario, debería acoller máis prazas das mínimas requiridas.





Este desenvolvemento xunto co solo urbanizable lindeiro agravará os problemas de tráfico da estrada AC-12, que xa na actualidade ten momentos de importante conxestión. Resulta imprescindible realizar un estudo de tráfico que analice realmente cales serán os efectos sobre este.

Ademais, a actuación sigue antropizando e consumindo recursos de solo nunha zona altamente poboada e densificada, que deberan terse mantido en condicións naturais sen deixalos abandonados.

A proposta de ordenación deixa a edificación catalogada Casas Bailly inmersa entre as cubertas das edificacións de uso terciario. O entorno que precisa este elemento sería un espazo axardinado natural máis orgánico que o que pode ofrecer unha praza urbana sobre unha cuberta dun uso terciario.

4. Efectos ambientais previsibles. Análise segundo os criterios do anexo V da Lei 21/2013

Con esta Modificación das NSP preténdese clasificar como solo urbanizable de uso global terciario a finca na que se sitúan as Casas Bailly (ben catalogado) e establecer a súa ordenación detallada, coa finalidade de dinamizar a zona e rehabilitar as Casas Bailly para darlles un uso dotacional.

A proposta de planeamento non establece un marco para a futura autorización de proxectos, máis alá dos necesarios para realizar as obras e implantar os usos que se autorizan.

O ámbito de actuación está incluído na área continua de ordenación do POL, considerada como apta para albergar desenvolvementos urbanísticos. A Dirección Xeral do Territorio e Urbanismo informou de que a Modificación proposta é compatible cos criterios, principios e normas establecidos polo POL para o planeamento urbanístico.

As NSP actuais xa prevén a transformación urbanística de boa parte do ámbito delimitado na Modificación (o 77% do solo conforma a UE-19) polo que, malia modificarse o uso ao que estaba destinado (o uso global residencial na UE-19 pasa a ser terciario, compatible co hoteleiro), os efectos sobre a ocupación do solo non se prevé que sexan significativos. O aumento proposto da edificabilidade no ámbito da UE-19 sitúase dentro dos límites establecidos legalmente.

A rehabilitación das vivendas modernistas para uso dotacional público resulta positivo dende o punto de vista da preservación do patrimonio cultural e pode constituír unha mellora indubidable na escena paisaxística actual. No entanto, o volume das novas edificacións proxectadas é moi significativo e xera unha envolvente ás Casas Bailly que desvirtúa os valores estéticos e a singularidade do ben catalogado, polo que os efectos da proposta formulada no borrador sobre a paisaxe e o patrimonio cultural poden ser adversos e significativos.

A futura implantación dos usos terciario, hoteleiro e dotacional suporá un incremento importante da mobilidade na zona, tendo especial relevancia na intensidade de tráfico que circula pola estrada AC-12, xa elevado na actualidade. Por outra banda, valórase positivamente a intención de crear unha nova plataforma de accesibilidade peonil para resolver a conexión entre ambas beiras da AC-12.





Segundo os últimos mapas de ruído oficiais publicados⁵ para a estrada AC-12, o ámbito está afectado pola contaminación acústica que xera o tráfico da estrada AC-12, o cal poderá verse incrementado a consecuencia do desenvolvemento da Modificación. O documento ambiental estratéxico non recolle ningunha medida preventiva ou correctora ao respecto, só indicacións para diminuír as molestias sonoras que ocasionará a execución das obras.

O documento ambiental estratéxico pon de manifesto a problemática asociada á presenza no ámbito de especies vexetais exóticas invasoras, sinalando a este respecto como positivo a previsión de eliminar a vexetación existente na área de actuación. Non obstante, é conveniente incorporar na normativa da Modificación disposicións para evitar o espallamento das especies invasoras presentes, fundamentalmente de *Cortaderia selloana*.

Está previsto realizar as conexións ás redes municipais de abastecemento de auga e de saneamento a través do sector de solo urbanizable SURBZ, delimitado na MP das NSP aprobada no ano 2021 e pendente de desenvolver, co cal a suficiencia destes servizos queda condicionada á urbanización do dito sector lindeiro. En canto á disponibilidad de recursos hídricos suficientes, os servizos técnicos municipais informaron o 14.10.2021 de que é necesario obter a conformidade da empresa subministradora (EMALCSA).

Por todo o exposto, conclúese que do desenvolvemento da Modificación proposta poden derivar efectos ambientais adversos significativos, principalmente sobre a paisaxe e o patrimonio cultural.

PROPOSTA

Tendo en conta o resultado das consultas previas realizadas e de conformidade cos criterios do anexo V da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, propoño someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a "Modificación puntual das Normas subsidiarias do concello de Cambre no ámbito da actual UE-19 Casas Baily".

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

María Carmen Paz Cornes
Xefa do Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas

Juan Manuel Camiño Soto
Subdirector xeral de Avaliación Ambiental

5 Sistema de Información sobre Contaminación Acústica (<https://sicaweb.cedex.es>)





De acordo coa proposta anterior, RESOLVO:

Someter ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica ordinaria a "Modificación puntual das Normas subsidiarias do concello de Cambre no ámbito da actual UE-19 Casas Bailly", posto que se prevén efectos ambientais significativos.

Esta resolución farase pública no *Diario Oficial de Galicia* e na portal web da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (<https://cmatv.xunta.gal/busca-por-palabra-clave>). Remítase ao Concello de Cambre xunto co documento de alcance do estudo ambiental estratéxico e copia dos escritos recibidos na fase de consultas previas.

Contra esta resolución non procederá recurso algún, sen prexuízo dos que procedan en vía xudicial contra o acto de aprobación definitiva do instrumento de planeamento, nos termos previstos na lexislación aplicable (artigo 31.5 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, en relación co artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia).

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

María Sagrario Pérez Castellanos

Directora xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático

