



## RESOLUCIÓN POLA QUE SE FORMULA O DOCUMENTO DE ALCANCE DO ESTUDO AMBIENTAL ESTRATÉXICO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL SU-12 NOALLA, NO CONCELLO DE SANXENXO

Promotor: Acciona Inmobiliaria, S.L.

Órgano substantivo: Concello de Sanxenxo

Expediente: 2021AAE2629

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

### ANTECEDENTES

1. O Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) vixente no concello de Sanxenxo, aprobado definitivamente polo Pleno Municipal o 27.02.2003, delimitou trinta sectores de solo urbanizable, entre eles o SU-12, e estableceu as características, parámetros urbanísticos e condicións para o seu desenvolvemento.
2. O Plan parcial do sector de solo urbanizable SU-12 Noalla foi aprobado definitivamente o 23.12.2005.
3. O día 04.06.2021 o Concello mais o promotor do Plan parcial do sector SU-12 subscribiron o texto definitivo dun convenio urbanístico (DOG do 05.03.2021 e do 19.08.2021), sendo un dos seus obxectivos "Establecer as bases da modificación da ordenación detallada do SU-12, prevista no plan parcial do sector actualmente en vigor, coa finalidade de adaptala aos criterios do POL que resulten viables."
4. O 23.11.2021 recibíuse nesta Dirección Xeral de Avaliación Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático un escrito do Concello de Sanxenxo para iniciar a avaliación ambiental estratéxica simplificada da "Modificación puntual do Plan parcial SU-12 Noalla" (en diante MP). Achegaba o documento ambiental estratéxico (DAE) e o borrador do plan presentados polo promotor, así como informes técnicos sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e os previstos.
5. O 24.11.2021 este órgano ambiental iniciou un período de consulta pública dos documentos recibidos a través do portal web e consultou ás administracións públicas afectadas e ás persoas interesadas.
6. No informe ambiental estratéxico emitido por este órgano ambiental sobre a devandita MP concluíuse que debía someterse ao procedemento ordinario de avaliación ambiental estratéxica.

### 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 46.1.d) da LSG sinala que o planeamento urbanístico debe someterse ao procedemento ordinario de avaliación ambiental estratéxica cando así o decida o órgano ambiental no informe ambiental estratéxico.
3. O informe ambiental estratéxico notificarase ao promotor xunto co documento de alcance e o resultado das consultas realizadas para que elabore o estudo ambiental estratéxico e continúe coa tramitación do planeamento (artigo 31.2 a da Lei 21/2013; artigo 75.2 e 60.4 da LSG).

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, ao abeiro do disposto no 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 principais características ambientais

O municipio de Sanxenxo está situado no litoral da provincia de Pontevedra, na comarca do Salnés. Trátase dun concello con destacado e recoñecido interese turístico como destino vacacional, principalmente no período estival.

O ámbito do planeamento que se propón tramitar é o sector de solo urbanizable SU-12 do PXOM de Sanxenxo. Este sector emprázase na contorna da praia da Lanzada, na parroquia de Noalla, a uns 6 km das vilas de Sanxenxo e Portonovo, e a 9 km do Grove. Ten unha superficie de 70.395,9 m<sup>2</sup>.

A ordenación pormenorizada do sector figura no Plan parcial aprobado no ano 2005, no cal se prevía a execución de 359 novas vivendas (de tipoloxía unifamiliar e colectiva) atendendo á capacidade edificatoria atribuída polo PXOM. Na actualidade a urbanización interior do sector atópase nun estado de execución moi avanzado, case rematado.

O sector sitúase na ladeira dun pequeno outeiro que se eleva tras a chaira costeira, co cal ten gran amplitude visual cara á costa, sobre todo nas cotas máis altas.

Respecto ao POL, o sector atópase na unidade de paisaxe *O Vao* (06-03-327) e dentro da área continua de mellora ambiental e paisaxística. O extremo noroeste do ámbito ten incidencia sobre o corredor que o POL delimitou asociado a un curso fluvial tributario do rego dos Mouros (este desemboca na Enseada do Bao). A uns 300 m ao leste atópase o miradoiro das Canteiras e a 1.400 m ao oeste o miradoiro de Punta da Lanzada.

O sector linda no norte, oeste e metade do sur do seu perímetro con solo rústico, e no leste e bordo sur restante con solo de núcleo rural. Na contorna próxima ao sector predominan as vivendas unifamiliares dispersas, mentres que na zona máis próxima á liña de costa estas aparecen mesturadas con edificacións en altura de uso residencial e turístico.

No interior do ámbito atópanse dous bens do patrimonio cultural incluídos no Catálogo do PXOM e recollidos no Plan Básico Autonómico: a Casa da Porta do Conde (ficha





CSX00-52 do Catálogo) e un muíño hidráulico en mal estado de conservación (ficha CSX00-53 do Catálogo) que formaba parte da finca principal.

O ámbito acada fortes pendentes na súa metade oriental, onde salva un desnivel de 37m en 200m de lonxitude (entre as cotas 45 e 82). Este forte desnivel repártese actualmente, tras executar as obras de urbanización, en tres terrazas que se corresponden cos viarios interiores transversais.

Durante as obras de urbanización eliminouse toda a vexetación existente e na actualidade os cuarteiróns que definen os novos viarios interiores están parcialmente cubertos por vexetación herbácea e arbustiva, detectándose a presenza puntual da especie exótica invasora coñecida como herba da pampa (*Cortaderia selloana*). Na zona afectada polo corredor do POL existe una pequena masa arborada autóctona característica da recolonización natural de zonas con humidade edáfica.

Ao norte do ámbito, a unha distancia aproximada de 40m, discorre un curso fluvial de pequena entidade que conflúe no rego dos Mouros. Este rego flúe cara o norte en paralelo á costa ata desembocar na Enseada do Bao, atravesando neste percorrido os Carrizais do Bao que constitúen unha área de presenza e prioritaria de conservación da escribenta das canaveiras<sup>1</sup> (*Emberiza schoeniclus L.subsp. lusitanica Steinbacher*). A Enseada do Bao forma parte da zona de especial conservación (ZEC) "Complexo Ons - O Grove" e dunha zona de especial protección para as aves (ZEPA) da Rede Natura 2000.

O SU-12 conta con acceso viario directo á estrada provincial EP9208 no bordo sueste, a cal enlaza a 1,5 km de distancia coa estrada PO-550 (Cambados-A Lanzada). A uns 3 km o sector dispón de acceso á vía de alta capacidade VG-4.1 (Sanxenxo-A Lanzada).

Nas obras de urbanización do sector realizouse a conexión da rede de abastecemento coa rede xeral que discorre pola estrada provincial lindeira. A rede de saneamento executada é de tipo separativo, a súa conexión co colector xeral de residuais prodúcese baixo viario público ao oeste do ámbito (preto da Casa Porta do Conde) mentres que as augas pluviais son conducidas augas abaixo e verten no regato tributario do rego dos Mouros<sup>2</sup> mencionado anteriormente. Non existe na actualidade a infraestrutura necesaria para dotar ao ámbito de servizo de gas natural canalizado.

## 2. Obxectivos do planeamento, alternativas e proposta inicial

**Obxectivos:** Segundo o indicado no borrador (epígrafe 4.1 da memoria xustificativa), o obxectivo principal da MP é *acadar un desenvolvemento respectuoso coa capacidade de acollida do territorio tanto no que respecta á densidade residencial como á integración paisaxística*.

**Alternativas:** No documento ambiental estratéxico valóranse as seguintes alternativas:

- Alternativa cero ou de non actuación, que consistiría en manter a ordenación fixada no Plan parcial aprobado no 2005;

1 Decreto 75/2013, do 10 de maio, polo que se aproba o Plan de recuperación da subespecie lusitánica da escribenta das canaveiras (*Emberiza schoeniclus L.subsp. lusitanica Steinbacher*) en Galicia.

2 Segundo o DAE (páx.16), *segundo as indicacións que Augas de Galicia deu no seu momento ao Plan Parcial aprobado en 2005*.





- Alternativa 1, que toma como referencia o estado actual da urbanización, reduce a edificabilidade e densidade residencial e potencia o uso da tipoloxía plurifamiliar, aumentando a altura permitida desta a B+3;
- Alternativa 2, que parte dun esquema similar ao da alternativa 1 pero emprega fundamentalmente a tipoloxía de vivenda unifamiliar pegada que completa con vivenda plurifamiliar con altura de B+3.

A alternativa 1 é a seleccionada no borrador.

Proposta: Da descrición feita na documentación achegada cómpre destacar o seguinte:

- Redúcese a edificabilidade e a densidade de vivendas a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e 30 viv/ha respectivamente, resultando un total de 211 novas vivendas, e substitúese boa parte da vivenda de tipoloxía unifamiliar por edificación colectiva en altura (B+2 e B+3);
- Incorpóranse na normativa medidas estéticas e de integración paisaxística, entre outras: con carácter xeral as cubertas das edificacións deberán ser planas e con acabado axardinado polo menos nun 60% da súa superficie, axardinaranse e plantaranse árbores nos espazos libres, adoptaranse medidas para mellorar o aspecto visual dos muros de contención executados;
- O conxunto da Casa da Porta do Conde mantense illado nunha parcela de gran superficie e sen cambios na proposta de ordenación (ordenanza Z2 *Conservación*). O muíño, situado fóra da parcela da casa, permanece no espazo libre de uso público e asegúrase na memoria informativa (apartado 2.4.2) que se recuperará.
- Cambia a posición da parcela destinada a equipamento público, reservando un espazo no bordo norte do ámbito;
- Defínese unha nova parcela para servizos comúns e uso comercial (C04.02). Resérvase un espazo libre na parte alta do sector (SLEL02) con características de miradoiro, no que se prevé restituír o terreo natural.

A MP non prevé actuacións na rede viaria (xa executada), máis alá de introducir arboredo intercalado entre as prazas de aparcamento e habilitar a conexión peonil co camiño existente que une coa Igrexa de Noalla. Na ordenación detallada aprobada no 2005 non se tiveron en conta os desprazamentos en bicicleta, e tampouco se propoñen nesta MP<sup>3</sup>.

Non se propoñen actuacións sobre a rede de abastecemento (máis alá da transformación de acometidas individuais en colectivas nos casos en que se substitúa a edificación unifamiliar pola colectiva) nin sobre as de saneamento, pluviais ou eléctrica. Prevese a conexión destas redes interiores coas redes exteriores existentes, agás a de augas pluviais, sendo estas conducidas cara o oeste ata o seu vertido nun rego próximo.

O Catálogo presentado da MP reproduce o Catálogo do PXOM vixente.

Está previsto na normativa da MP eliminar as especies exóticas invasoras (como *Cortaderia Selloana*) que se detecten tanto nas parcelas privadas como no espazo público.

3 Xustifícase no DAE que non se variarán os viarios executados, non existe na contorna posible conexión con redes ciclistas e que o sector presenta unha elevada pendente.





### 3. Consultas realizadas

Durante o período de consultas previas á elaboración do informe ambiental estratéxico e deste documento de alcance (artigos 75 da LSG e 31.2.a da Lei 21/2013 de avaliación ambiental), ademais de someter a documentación achegada polo promotor a consulta pública no portal web desta Consellería solicitáronse informes ao Instituto de Estudos do Territorio, á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, así como á Dirección Xeral de Patrimonio Cultural. As consideracións achegadas foron resumidas no Informe ambiental estratéxico.

## PROPOSTA

### 1. Consideracións para favorecer a integración ambiental do plan

O principal obxectivo da avaliación estratéxica é acadar unha boa integración dos aspectos ambientais no contido dos plans. Neste sentido, unha vez analizada a documentación achegada polo promotor e tendo en conta as suxestións recibidas durante o trámite de consultas previas, fanse as seguintes consideracións organizadas por variables ambientais:

#### Paisaxe

Debe completarse o estudo de paisaxe cos gráficos (seccións ou alzados de conxunto) ou montaxes fotográficas que permitan analizar correctamente as conexións e continuidade visual do novo sector e a contorna, de acordo co artigo 36.4.d do RLPPG e a directriz de paisaxe DX.10.c.1.

Con base no antedito estudo de paisaxe, debe valorarse unha alternativa que prevea tipoloxías e alturas máximas para todo o conxunto similares ás das edificacións existentes na contorna, de acordo co disposto da directriz DX.06 para solo urbano, (en concreto nos epígrafes h e j), e que minimize os impactos paisaxísticos sobre a contorna rural e a súa incidencia visual sobre a costa, pois a nova ordenación é contraria a algúns dos criterios xerais da directriz DX.10 para novos desenvolvementos urbanísticos (DX.10.a.6 e DX.10.a.8).

A ordenación das zonas edificables deberá respectar as perspectivas ou liñas visuais cara á costa, de acordo coa directriz de paisaxe DX.06.g, en particular das vistas dende a estrada provincial EP-9208 e dende o miradoiro de As Canteiras, evitando pantallas arquitectónicas.

#### Patrimonio cultural

Para garantir a salvagarda de todos os bens do patrimonio cultural merecentes de protección existentes no ámbito, atenderase na proposta de planeamento ás medidas protectoras e correctoras que o órgano sectorial competente en materia de patrimonio cultural recolle no seu informe. Entre outras cuestións, cómpre realizar o correspondente traballo de campo previo para identificar todos os bens existentes así como revisar e completar aspectos da proposta relativos á delimitación do contorno de protección dos bens, Catálogo, normativa e planos.





### Ciclo hídrico

E necesario contemplar na proposta as actuacións de ampliación e reforzo necesarias para garantir a suficiencia das infraestruturas e servizos de abastecemento e saneamento, conforme co indicado pola empresa xestora e os servizos técnicos municipais.

Lémbrese que non se poderán executar novos desenvolvementos residenciais se non está previamente garantido o abastecemento de auga e o saneamento de augas residuais e a xestión das augas pluviais conforme a criterios de sustentabilidade e á planificación hidrolóxica (determinación 4.8.9 das DOT).

### Atmosfera e cambio climático

Tendo en conta que a Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental, esixe considerar o cambio climático na avaliación ambiental dos plans, deberá analizarse a pegada de carbono asociada ao desenvolvemento do plan e estableceranse as medidas oportunas para mitigar a súa incidencia sobre o cambio climático e permitir a adaptación ao mesmo, considerando a información dispoñible.

## **2. Contido, amplitude e nivel de detalle do estudo ambiental estratéxico**

Tendo en conta as consideracións feitas no apartado anterior, o promotor elaborará un estudo ambiental estratéxico (EsAE), no que se identificarán, describirán e avaliarán os posibles efectos significativos que terá o plan no medio ambiente, así como unhas alternativas razoables técnica e ambientalmente viables.

O EsAE deberá indicar a data da súa conclusión e vir asinado polo seu/s autor/es, especificando a súa titulación (artigo 16 da Lei 21/2013 de avaliación ambiental). Asemade, tanto o estudo ambiental estratéxico como o documento de planeamento deben axustarse ás Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia<sup>4</sup>.

Atendendo ao contido mínimo que establece o anexo IV da Lei 21/2013, sen prexuízo de que o promotor incorpore outras cuestións que considere relevantes, o EsAE deberá conter:

- Un esbozo do contido, obxectivos principais do planeamento e relacións con outros plans e programas pertinentes;
- Os aspectos relevantes da situación actual do ambiente e a súa probable evolución en caso de non se aplicar o plan;
- As características ambientais das zonas que poidan verse afectadas de maneira significativa e a súa evolución tendo en conta o cambio climático esperado no prazo de vixencia do plan;
- Calquera problema ambiental existente que sexa relevante para o plan;
- Os obxectivos de protección ambiental fixados nos ámbitos internacional, comunitario ou nacional que garden relación co plan ou programa e a maneira en que tales obxectivos e calquera aspecto ambiental se tiveron en conta durante a súa elaboración;

<sup>4</sup> Artigo 1.2.d) da Orde do 10 de outubro de 2019 de aprobación das normas técnicas de planeamento de Galicia.





- Os probables efectos significativos no medio ambiente, incluída a incidencia do plan no cambio climático –en particular, unha avaliación adecuada da pegada de carbono asociada ao plan ou programa–;
- As medidas previstas para previr, reducir e, na medida do posible, compensar calquera efecto ambiental negativo importante, incluíndo aquelas par mitigar a súa incidencia sobre o cambio climático e permitir a adaptación a el;
- Un resumo dos motivos da selección das alternativas contempladas e unha descrición da maneira en que se realizou a avaliación, incluídas as dificultades, como deficiencias técnicas ou falta de coñecementos e experiencia que se poidan ter encontrado para reunir a información requirida;
- Un programa de vixilancia ambiental no que se describan as medidas previstas para o seguimento;
- Un resumo de carácter non técnico da información facilitada en virtude das epígrafes precedentes;
- Cartografía (non será necesario incluír no EsAE planos temáticos que deban formar parte do propio proxecto de planeamento segundo o esixido na lexislación urbanística).

### 3. Versión inicial do plan

#### 3.1. Versión inicial da modificación do Plan parcial

O promotor elaborará a versión inicial do planeamento tendo en conta o estudo ambiental estratéxico, e presentará ambos documentos ante o Concello.

#### 3.2. Proceso de información pública e consultas

Conforme co disposto no artigo 75.1.a) da Lei 2/2016 do solo de Galicia, o Concello procederá á aprobación inicial do proxecto de planeamento e o someterá a información pública como mínimo durante dous meses, mediante anuncio que se publicará no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

A documentación sometida a información pública abranguerá todos os documentos integrantes do expediente tramitado, incluídos a versión inicial do planeamento, un resumo executivo, o estudo ambiental estratéxico e un resumo non técnico do estudo ambiental estratéxico.

Simultaneamente ao trámite de información pública, o Concello deberá consultar ás administracións públicas afectadas e ás persoas ou público interesados. Sen prexuízo dos demais informes sectoriais que resulten preceptivos de acordo coa lexislación sectorial aplicable, consultarase a:

- Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda
  - Instituto de Estudos do Territorio
- Consellería de Cultura, Educación e Universidade
  - Dirección Xeral de Patrimonio Cultural





#### 4. Proposta final de plan

Tomando en consideración os resultados do trámite de información pública e consultas, o promotor modificará, de ser preciso, o estudo ambiental estratéxico e elaborará a proposta final de planeamento.

O Concello remitira a este órgano ambiental o expediente de avaliación ambiental estratéxica -en formato dixital- para poder formular a declaración ambiental estratéxica. O expediente completo debera conter (144.9 do RLSG):

- Proposta final de planeamento e estudo ambiental estratéxico.
- Informe de participación pública e consultas no que se describa o procedemento seguido, a relación de Administracións públicas consultadas e persoas interesadas, as datas de solicitude e resposta, así como dos medios empregados para a súa difusión. Conterá un resumo de cada unha das observacións, alegacións e informes recibidos, xustificando como foron tomados en consideración e se integraron no planeamento. Ademais, xuntarase copia dos informes recibidos, incluíndo copia daquelas alegacións que presenten temática ambiental.
- Documento resumo no que se describa a integración na proposta final dos aspectos ambientais, do estudo ambiental estratéxico e da súa adecuación ao documento de alcance, do resultado das consultas realizadas e da súa toma en consideración.

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

-----

De acordo coa proposta anterior, RESOLVO:

Formular o documento de alcance do estudo ambiental estratéxico da Modificación puntual do Plan parcial SU-12 Noalla, no concello de Sanxenxo.

Esta resolución estará a disposición do público no portal desta Consellería (<https://cmatv.xunta.gal/busca-por-palabra-clave>). Remitirase ao Concello de Sanxenxo e ao promotor para que a teña en consideración na elaboración da versión inicial do plan.

Santiago de Compostela, na data da sinatura dixital

Sagrario Pérez Castellanos

Directora xeral de Calidade Ambiental, Sostibilidade e Cambio Climático

