



## CONCELLO DE PONTECESO

Rúa do Concello, 18 - 15110 Ponteceso (A Coruña)

Tel.: 981 71 40 00  
Fax: 981 71 50 28  
E-mail: concello.ponteceso@retemail.es  
www.ponteceso.es  
CIF: P1506900H  
REL.: 01150682  
RELG.: MU 2000/15

### Servizo de Urbanismo do Concello de Ponteceso

Ernesto Fernando Calvo Pérez, Enxeñeiro de Edificación e Arquitecto Técnico dos Servizos Técnicos Municipais do Concello de Ponteceso, A Coruña, en relación con

|               |                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ASUNTO:       | <b>Memoria descriptiva e Información Urbanística do ben “Fogar do Pensionista San Adrián de Corme (Aldea)”.</b> |
| PETICIONARIO: | Xosé Lois García Carballido. Sr. Alcalde-Presidente da corporación municipal.                                   |
| LOCALIZACIÓN: | Lugar da Corme Aldea. Ref. Catastrais: 15069A080009540000PI.                                                    |

### INFORMA

#### Sobre a Edificación

O inmoble onde se pretende instalar a Casa do maior de Corme está situado neparroquia de Corme Aldea, no concello de Ponteceso, provincia da Coruña. Este edificio componse de planta baixa, planta alta e planta baixo cuberta. Así mesmo, a edificación está dotada coas instalacións necesarias de fontanería e electricidade, así como de rede interior de saneamento, a cal está conectada ao alcantarillado público.

**Código do Ben inmoble municipal que consta no inventario: 1INM06800246 / Fogar do Pensionista San Adrián de Corme (Aldea).** Ref. Catastrais: 15069A080009540000PI.

Tendo en conta a titularidade municipal do local *Fogar do pensionista de San Adrián* (Corme Aldea), evalúase adaptar e equipar a planta baixa que consta dunha sala diáfana e os dous aseos co obxecto de convertelos nunha casa do maior para a atención integral e individualizada das persoas maiores, sen dependencia ou con dependencia moderada grao I. Trátase, polo tanto, de converter a sala indicada nunha dependencia que permita a atención e o coidado das persoas maiores, a cal se dotará co equipamento necesario e adecuado para o desenvolvemento normal da nova actividade.

Os aseos adaptaranse a persoas con mobilidade reducida e unha ducha. Todas as estancias deberán dispoñer de ventilación e iluminación natural, exceptuándose destes requisitos os cuartos de baño, nos cales a ventilación pode ser natural ou forzada.

O inmoble deberá contar coas condicións arquitectónicas, de deseño e construción que garantan o cumprimento das normas en vigor, especialmente o Código técnico da edificación e as súas exixencias básicas. Así mesmo, deberase de dotar cos seguintes recursos:

- *Sistema de calefacción que cubra todas as estancias dedicadas ao desenvolvemento da actividade subvencionada e conte coa protección de elementos calefactores precisa para evitar as queimaduras por contacto ou outros riscos para a integridade dos maiores.*
- *Unha zona para a preparación, almacenamento e conservación de alimentos, dotada cos elementos necesarios para prestar o servizo de manutención.*
- *Unha zona de comedor habilitada para o efecto.*
- *Unha zona para o descanso e a hixiene, que deberá contar:*
- *Cunha sala de estar para a realización de actividades individuais ou grupais, que posibilite a convivencia e a participación social.*
- *Como mínimo, con dous servizos hixiénicos diferenciados, un para cada sexo, e contarán cunha dotación mínima de lavabo e inodoro. Un dos servizos hixiénicos deberá contar cunha ducha. Deberán estar dotados de axudas técnicas en paredes e sanitarios, así como timbre de chamada con conexión ás zonas comúns. O chan será antiescorregadizo e de doada limpeza, e as portas terán un dispositivo fácil de peche e apertura.*

Ambas as zonas deberán estar situadas preferiblemente na planta baixa ou planta primeira con fácil acceso ao exterior, e ser accesibles.

- *Barras, axudas e timbre, que faciliten a accesibilidade ás persoas usuarias da casado maior.*



## **CONCELLO DE PONTECESO**

Rúa do Concello, 18 - 15110 Pontevedra (A Coruña)

Tel.: 981 71 40 00  
Fax: 981 71 50 28  
E-mail: [concello.ponteceso@retemail.es](mailto:concello.ponteceso@retemail.es)  
[www.ponteceso.es](http://www.ponteceso.es)  
CIF: P1506900H  
REL.: 01150682  
RELG.: MU 2000/15

## **REPORTAXE FOTOGRAFICO**





## **CONCELLO DE PONTECESO**

Rúa do Concello, 18 - 15110 Pontevedra (A Coruña)

Tel.: 981 71 40 00  
Fax: 981 71 50 28  
E-mail: [concello.ponteceso@retemail.es](mailto:concello.ponteceso@retemail.es)  
[www.ponteceso.es](http://www.ponteceso.es)  
CIF: P1506900H  
REL.: 01150682  
RELG.: MU 2000/15





Tel.: 981 71 40 00  
Fax: 981 71 50 28  
E-mail: concello.ponteceso@retmail.es  
www.ponteceso.es  
CIF: P1506900H  
REL.: 01150682  
RELG.: MU 2000/15

## CONCELLO DE PONTECESO

Rúa do Concello, 18 - 15110 Ponteceso (A Coruña)

### Sobre a Clasificación Urbanística

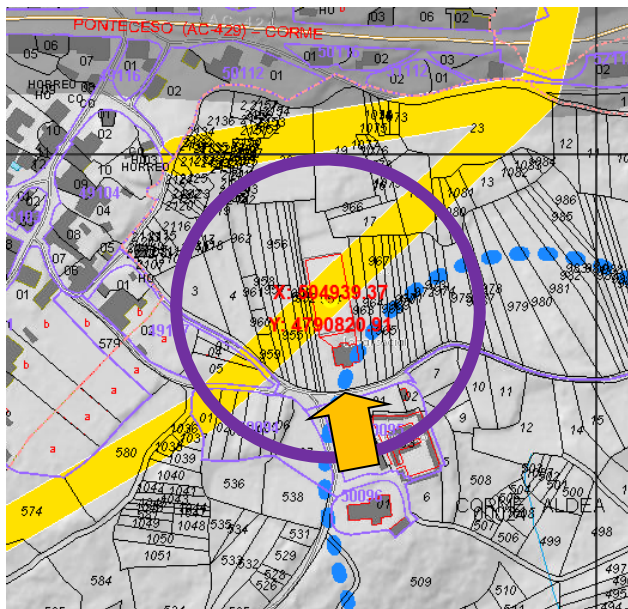
Segundo os planos OD-I-C6 e OD-I-D6, de Ordenación Detallada dos Núcleos Rurais e o plano EX-06, de Estrutura Xeral e Orgánica do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Ponteceso, publicado no BOP nº 99, do xoves, 28 de maio de 2015 (en diante PXOM), o ben pertence ao **Sistema Local de Equipamento Sociocultural (SLEsc-04-05(Pb))**, que se atopa integramente dentro do **SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA**, a Ordenanza específica de aplicación atópase no artigo 8.2.3 da normativa do PXOM:

### SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL. SLEsc-04-05(Pb)

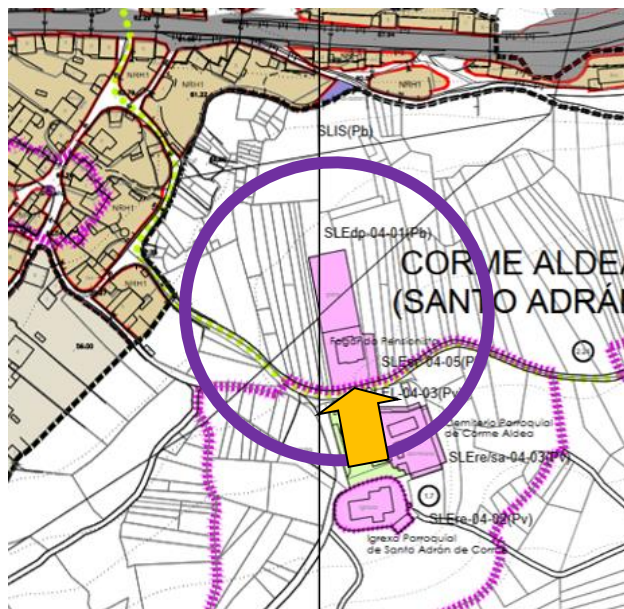
Ordenanza específica de aplicación, artigo 2.3.1 do PXOM

### SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA

A Ordenanza específica de aplicación, artigo 8.2.3 do PXOM



Ben sobre a cartografía do catastro e do PBA (X)



Ben sobre os planos OD-I-C6 e OD-I-D6 do PXOM

| CLASIFICACIÓN DO SOLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | AFECCIÓNS                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SISTEMAS XERAIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>SU SOLO URBANO</li><li>SUBLE-D SOLO URBANIZABLE DELIMITADO</li><li>SUBLE-ND SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO</li><li>SNRH SOLO DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO TRADICIONAL</li><li>SNRHC SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN</li><li>SRPA SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA</li><li>SRPF SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE</li><li>SRPN SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS</li><li>SRPND SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO</li><li>SRPDI SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA</li><li>SRPC SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS</li><li>SRPD SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS</li><li>SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA</li><li>SRPDI SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>ESTRADAS</li><li>LIÑA AÉREA DE ALTA TENSIÓN</li><li>ZONA DE POLICÍA DE CAUCES</li><li>AFECCIÓN DE CEMITERIOS</li><li>PROTECCIÓN DE VISTAS</li><li>COSTAS</li><li>SERVIDUME DE PROTECCIÓN</li><li>ZONA DE INFLUENCIA</li><li>D.P.M.T.</li><li>LIÑA DE RIBEIRA</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>SXIS SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS</li><li>SXIP SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA PORTUARIA</li><li>SXEL SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES</li><li>SXES SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS<ul style="list-style-type: none"><li>dp deportivo</li><li>re relixioso</li><li>ed educativo</li><li>sc socio-cultural</li><li>ad administrativo</li><li>sa sanitario</li><li>as asistencial</li></ul></li><li>(Pb) TITULARIDADE PÚBLICA (Pv) TITULARIDADE PRIVADA</li><li>REDE DE ALTA TENSIÓN 15-20 Kv</li><li>REDE DE ALTA TENSIÓN &gt;20 Kv</li><li>CENTRAL HIDROELÉCTRICA</li><li>REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA</li><li>REDE DE SANEAMENTO</li><li>REDE VIARIA</li><li>REDE DE MOBILIDADE SOSTIBLE</li></ul> |

Segundo datos catastrais, a edificación principal ten o seu orixe no ano 2000.

Pódese consultar toda a información da cartografía do PXOM e da normativa na páxina web do concello:  
<http://www.ponteceso.net/PXOM/pxom.html>.

**PBA<sup>(X)</sup>:** Información aportada polo visor SIX (Sistema de información xeográfico) e a súa planimetría oficial coa información do Plan Básico Autonómico (PBA) de Galicia, ao abeiro do disposto nos artigos 49 e 50 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do xefe de Galicia e 90 e seguintes do seu Regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de



## **CONCELLO DE PONTECESO**

Rúa do Concello, 18 - 15110 Ponteceso (A Coruña)

setembro, aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, publicado no DOG núm. 162, do 27.08.2018. Pódese consultar toda a información da cartografía do PBA en: <http://mapas.xunta.gal/visores/pba/>

## **SEGUNDO O PXOM DE PONTECESO.**

### **ARTIGO 2.3.1.- REGULACIÓN DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS**

1.- **DEFINICIÓN:** Comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións onde se desenvolven actividades de prestación de servizo público á poboación. Os equipamentos e dotacións sinálanse nos Planos de Ordenación a diferentes escalas.

2.- **CLASIFICACIÓN:**

a) **Sistema xeral de equipamentos.-** Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio. Os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na Memoria do presente Plan Xeral.

b) **Sistema local de equipamentos.-** Constituído polos terreos, edificios e instalacións destinados a usos colectivos, ao servizo dun ámbito concreto (núcleo ou zona) da poboación.

3.- **CONDICIÓN DE VOLUME E USO**

Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente e polas condicións de uso establecidas no Título IV, deberán cumprir as seguintes:

a) As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano do emprazamento. Con carácter xeral planearanse edificios de tipoloxía exenta ou illada, cos seguintes parámetros:

- Altura máxima: B+1 (7,50 metros).

- Ocupación máxima: 50% da parcela edificable.

- Recuamento e separación a lindeiros: 5 metros.

- Reserva de prazas de aparcamento: as establecidas no Título IV en función do uso de que se trate. Os espazos vacantes de edificación destinaranse a resolver as necesidades de aparcamento, de acceso viario e, en xeral, a espazos axardinados ou peonís.

b) Os equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselles as ordenanzas específicas do solo urbano, cando así se indique ou represente nos correspondentes Planos de Ordenación.

c) Os equipamentos a implantar en terreos clasificados como solo de núcleo rural deberán cumprir as condicións xerais e particulares que, para esta clase de solo, expóñense no Título VII da Normativa, sen prexuízo de procurar o cumprimento das condicións xerais definidas no apartado a). Cando as condicións de uso e funcionalidade dunha determinada edificación esixa o planeamento dun volume desproporcionado e fóra de escala en relación á volumetría das construcións do asentamento, este deberá descompoñerse en varios volumes co fin de procurar unha maior integración.

d) Os equipamentos a situar en solo rústico terán o carácter de edificación illada propia do solo rústico. Cumpriranse as condicións de uso, tipoloxía, parcela, ocupación e volume en función da categoría de solo rústico de que se trate, definidas no Título VIII da presente Normativa. Así mesmo, terase especial observancia en que estes edificios se integren no entorno circundante mediante propostas volumétricas e materiais, segundo se desprende do artigo 104 da Lei 9/2002.

e) **Usos:** Serán os correspondentes ao equipamento de que se trate. Admítese, o cambio do uso asignado polo presente Plan, sempre que o novo uso manteña o carácter público dos mesmos e se faga segundo o procedemento descrito no artigo 47.4 da Lei 9/2002.

f) En todos os equipamentos, permitirase ademais do uso principal, aquel outros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcamentos para cubrir a demanda en función do equipamento creado.

g) A intervención administrativa da Xunta (Consellería de Sanidade) en todo o que fai referencia á aprobación de proxectos para novos cemiterios e a realización de obras nos existentes, farase de acordo co Decreto 134/1998 do 23 de abril, sobre Policía sanitaria Mortuoria. Estarase ao disposto no art. 47 do Decreto 134/1998, sobre Policía Sanitaria Mortuoria en canto á zona de protección.

### **ARTIGO 8.2.3.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.**

1.- **DEFINICIÓN E ÁMBITO:**

Constitúe as zonas do territorio que deben ser obxecto de protección especial pola súa capacidade produtiva ou potencialidade agrícola. Representan as terras de labor que configuran o espazo agrícola que serve de sustento aos asentamentos rurais.

O ámbito é o sinalado nos Planos de Ordenación de “Estrutura Xeral e Orgánica” a escala 1/5.000.

2.- **CONDICIÓN DE USO E TIPOLOXÍA:**



## **CONCELLO DE PONTECESO**

Rúa do Concello, 18 - 15110 Ponteceso (A Coruña)

### **Definición:**

*Comprende as edificacións e instalacións de implantación illada que dan servizo aos usos permitidos e que están en relación coa actividade agropecuaria.*

*Usos: Mediante licenza municipal permítense:*

- Usos e actividades non construtivos en categorías A, B e C.
- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I e M.

*Mediante autorización autonómica previa:*

- Usos e actividades non construtivos en categoría D e E.
- Usos e actividades construtivas en categorías E, G, H, J, K e L. Así como os que podan establecerse a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio.

*Mais ao réxime de usos definido nos parágrafos anteriores, deberá engadirse dun xeito complementario o réxime de usos e autorizacións previsto no Plan de Ordenación do Litoral, para o cal deberá terse en conta a definición de usos na súa versión estendida aos efectos da aplicación do P.O.L. exposta nos artigos 4.3.2. e 4.3.3. da presente Normativa, meso o Plano de Ordenación de “Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.*

*Prohíbense o resto de usos.*

*Non se autorizarán aqueles usos que afecten negativamente ao valor agrícola e gandeiro destas terras. Así mesmo, prohíbense os movementos de terra que destrúan a vexetación separadora do parcelario, os cómaros e valados propios da estrutura e paisaxe agrícola, onde o seu valor quedou expresamente definido na información urbanística e estudo do medio rural.*

### **3.- CONDICIÓN DA PARCELA:**

*Parcela mínima:*

*Establécese unha parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.*

*Co fin de non alterar a topografía do terreo, considerarase parcela non edificable e, polo tanto non poderán autorizarse os usos definidos no apartado anterior cando nun 75% ou máis da superficie da parcela, a pendente máxima sexa superior ao 20%. Non terán esta consideración as instalacións de servizos que se implanten de forma puntual no terreo como torres, antenas, aeroxeradores, depósitos, etc.*

### **4.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DA PARCELA:**

*Ocupación máxima:*

*20% sobre a superficie de parcela edificable, agás os supostos expresados no artigo 8.1.5., apartado 1.c).*

*Recuamentos e separacións.*

*Establécese unha separación a lindeiros con outras parcelas de 5 metros. A separación da edificación ás vías de comunicación virá dada polo cumprimento das distancias ás vías de comunicación establecidas no Anexo III. En calquera caso, a instalación respectará as distancias aos viarios e edificios que estableza a normativa sectorial de aplicación.*

### **5.- CONDICIÓN DE VOLUME E FORMA DAS EDIFICACIÓNS:**

*Con carácter xeral as condicións volumétricas e de forma da edificación serán as definidas no artigo 8.1.5. Dun xeito complementario defínense os seguintes parámetros:*

*Edificabilidade:*

*Virá dada polas limitacións establecidas no punto 4 e demais condicións volumétricas expostas neste apartado.*

*Sotos e semisotos:*

*Permítese a construción de soto e semisoto coas limitacións establecidas no Título III sobre medición de alturas. A planta de soto cumprirá a limitación de ocupación máxima.*

*A realización de plantas semisoterradas será recomendable para conseguir a integración da edificación en terreos en pendente e, por conseguinte, evitar os desmontes.*

*Construcións permitidas por riba da altura máxima.*

*Forma da cuberta:*

*Por riba da altura máxima só se permite a construción da cuberta e dos seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4. para o caso de Cubertas Integradas no Medio Rural.*

### **6.- CONDICIÓN PARTICULARES QUE DEBEN CUMPRIR AS EDIFICACIÓNS DESTINADAS A USOS RESIDENCIAIS VINCULADOS ÁS EXPLOTACIÓNS AGROPECUARIAS:**

*Definición:*

*O uso residencial vinculado á explotación agropecuaria entenderase como un uso complementario e auxiliar ao uso principal que é a explotación. Deberá acreditarse de forma fidedigna e imprescindible que o solicitante é titular dunha explotación agrícola gandeira e que esta cumpre os requisitos que regulamentariamente se determinen.*

*Condición tipolóxica:*

*A vivenda poderá estar integrada no volume da construción principal de tipo agropecuario ou ben exenta, separada desta así como de todos os lindes de parcela*

*Condicións da parcela:*

*A superficie mínima da parcela será de 4.000 m<sup>2</sup>.*

*Ocupación máxima:*



Tel.: 981 71 40 00  
Fax: 981 71 50 28  
E-mail: concello.ponteceso@retemail.es  
www.ponteceso.es  
CIF: P1506900H  
REL.: 01150682  
RELG.: MU 2000/15

## CONCELLO DE PONTECESO

Rúa do Concello, 18 - 15110 Ponteceso (A Coruña)

A ocupación máxima será do 5% da superficie da parcela neta, é dicir, descontando a superficie ocupada pola edificación principal agropecuaria. O conxunto de edificacións, en calquera caso, cumprirá a condición exposta no apartado 4 deste artigo.

Altura máxima: Cando se trate de vivenda separada da edificación principal, limitarase a altura máxima a planta baixa e piso e 7,00 m.

## SEGUNDO A LEI 9/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA.

### ARTIGO 35. USOS E ACTIVIDADES EN SOLO RÚSTICO

1. Os usos e as actividades admisibles en solo rústico serán os seguintes:

...

p) Construcións e instalacións para equipamentos e dotacións públicos ou privados.

q) Outros usos análogos que se determinen regulamentariamente e coordinados entre a lexislación sectorial e esta lei.

... ”

### **Sobre os gastos previstos. Valor estimado das actuacións a realizar.**

#### DISTRIBUCION DOS GASTOS:

Obras de reforma e adaptacións. .... 9.000,00 €  
Mobiliario..... 4.500,00 €  
Material didáctico..... 400,00 €  
Sistema de calefacción eléctrico..... 700,00 €  
Partida alzada (sinalización, protección, boletíns), etc..... 400,00 €

**SUBTOTAL:** ..... 15.000,00 €

21,00 % IVA: ..... 3.150,00 €

**TOTAL:**..... 18.150,00 €

Os gastos previstos das actuacións a realizar ascenden a cantidade de: **DEZAOITO MIL CENTO CINCUENTA EUROS (18.150,00 €)**

### **Conclusión**

O ben inmovible “**Fogar do Pensionista San Adrián de Corme (Aldea)**”, onde se pretende instalar a Casa do maior de Corme, considerase o idóneo para o desenvolvemento do servizo e a súa posta en marcha ao contar coas condicións arquitectónicas, de deseño e construción que garanten o cumprimento das normas en vigor, o Código técnico da edificación e as súas esixencias básicas. Quen conterà, por outra banda, con todos os recursos indicados una vez completadas as actuacións pendentes de realizar, de conformidade co apartado c) do artigo 4 da Orde do 11 de abril de 2023 pola que se regulan as bases que rexerán o procedemento para a posta en marcha das casas do maior.

Para que conste e a petición do interesado, asino o presente informe en Ponteceso, a 5 de maio de 2023.

O Enxeñeiro de Edificación e Arquitecto Técnico  
dos Servizos Técnicos Municipais

Asdo.: Ernesto Fernando Calvo Pérez.  
(Documento asinado dixitalmente)