



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:	Memoria descriptiva e Información Urbanística do ben “Centro Social en Campara”.
PETICIONARIO:	Xosé Lois García Carballido. Sr. Alcalde-Presidente da corporación municipal.
LOCALIZACIÓN:	Lugar da Campara, Casa dos Veciños. Ref. Catastrais: 15069A5070038700000J.

INFORMA

Sobre a Edificación

O inmovible onde se pretende instalar a Casa do maior da Campara está situado no lugar da Campara, parroquia de Cores, no concello de Ponteceso, provincia da Coruña. Este edificio é de planta baixa, dunha soa altura, con accesibilidade dende a rúa. 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 inmovible municipal que consta no inventario: 1INM06800011 / Centro Social en Campara. Ref. Catastrais: 15069A5070038700000J.

Tendo en conta a titularidade municipal do *local social da Campara*, procederase a adaptar e equipar dúas salas 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 as salas indicadas en dependencias que permitan a atención e o coidado das persoas maiores, as cales se dotarán co equipamento necesario e adecuado para o desenvolvemento normal da nova actividade. Os aseos adaptaranse a persoas con mobilidade reducida e instalarase unha ducha. Todas as estancias disporán de ventilación e iluminación natural, exceptuándose destes requisitos os cuartos de baño, nos cales a ventilación pode ser natural ou forzada.

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 inmovible 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 na planta baixa con fácil acceso ao exterior, e ser accesibles.

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

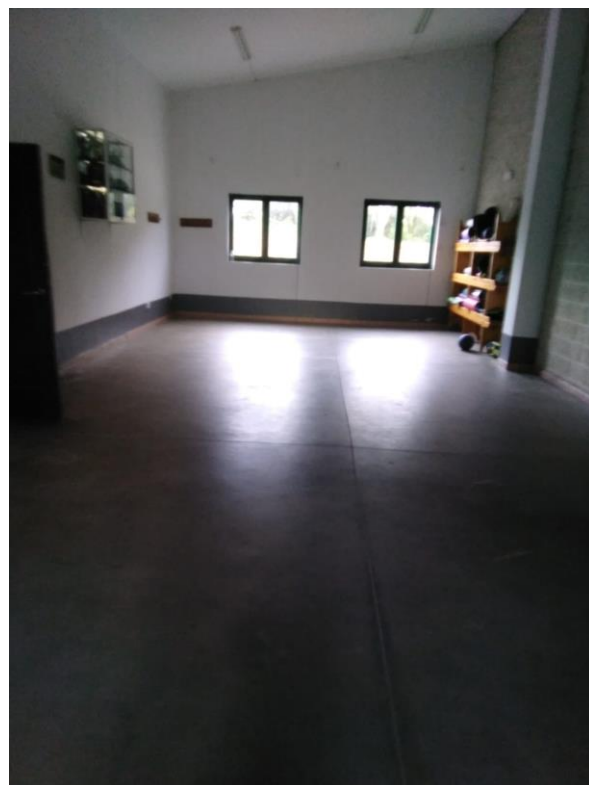


CONCELLO DE PONTECESO

Rúa do Concello, 18 - 15110 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

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
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

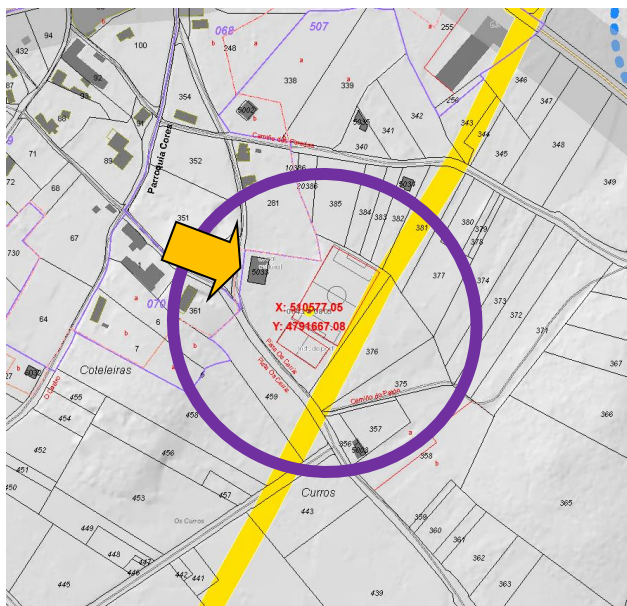
Segundo o plano OD-II-K5, de Ordenación Detallada dos Núcleos Rurais e o plano EX-07, de Estrutura Xeral e Orgánica do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Ponteceso, publicado no BOP nº 99, do xoves, 28 de maio de 2015 (en diante PXOM), o ben pertence ao **Sistema Local de Equipamento Sociocultural (SLEsc-03-07(Pb))**, que se atopa integramente dentro do **SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA**, a Ordenanza específica de aplicación atópase no artigo 8.2.1 da normativa do PXOM:

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL. SLEsc-03-07(Pb)

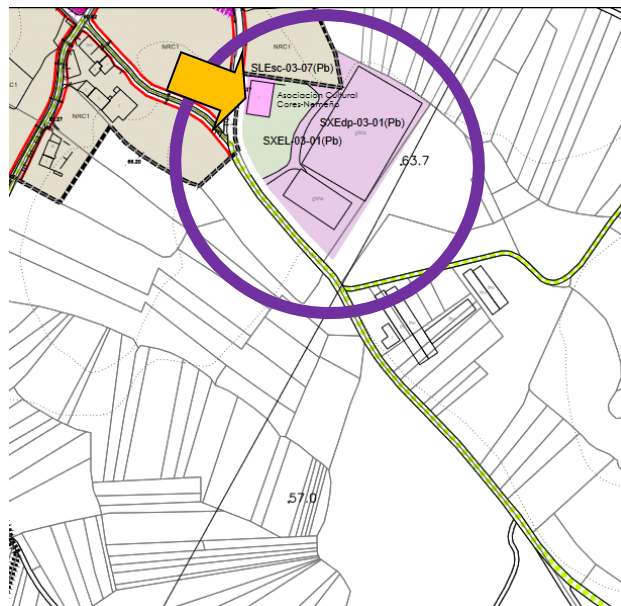
Ordenanza específica de aplicación, artigo 2.3.1 do PXOM

SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

A Ordenanza específica de aplicación, artigo 8.2.1 do PXOM



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



Ben sobre o plano OD-II-K5 do PXOM

CLASIFICACIÓN DO SOLO	AFECCIÓN	SISTEMAS XERAIS
SU SOLO URBANO	----- ESTRADAS	SXIS SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS DE SERVIZOS
SUBLE-D SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	----- LIÑA AÉREA DE ALTA TENSIÓN	SXIP SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURA PORTUARIA
SUBLE-ND SOLO URBANIZABLE NON DELIMITADO	----- ZONA DE POLICÍA DE CAUCES	SXEL SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES
SNRH SOLO DE NÚCLEO RURAL HISTÓRICO TRADICIONAL	----- AFECCIÓN DE CEMITERIOS	SXEL SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS
SNRC SOLO DE NÚCLEO RURAL COMÚN	----- PROTECCIÓN DE VISTAS	de deportivo ad administrativo
SRPA SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA	----- COSTAS	re relixioso sa sanitario
SRPF SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN FORESTAL OU DE MONTE	----- SERVIDUME DE PROTECCIÓN	ed educativo as asistencial
SRPN SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ESPAZOS NATURAIS	----- ZONA DE INFLUENCIA	sc socio-cultural
SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DO PATRIMONIO	----- D.P.M.T.	(Pb) TITULARIDADE PÚBLICA (Pv) TITULARIDADE PRIVADA
SRPC SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUTURA	----- LIÑA DE RIBEIRA	REDE DE ALTA TENSIÓN 15-20 Kv
SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE COSTAS		REDE DE ALTA TENSIÓN >20 Kv
SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DAS AUGAS		CENTRAL HIDROELÉCTRICA
SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA		REDE DE ABASTECIMENTO DE AUGA
SRPO SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DA PAISAXE		REDE DE SANEAMENTO
		REDE VIARIA
		REDE DE MOBILIDADE SOSTIBLE

Segundo datos catastrais, a edificación principal ten o seu orixe no ano 2005.

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^(X): 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 solo 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 8.2.1.- SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA

1.- **DEFINICIÓN e ÁMBITO:**

Comprende as zonas do territorio que, trala análise e estudo recollido na Información Urbanística e Estudo do Medio Rural, non presenten valores suficientes que merezan a súa especial protección. Así mesmo constitúen as áreas do territorio que o Plan considera inadecuadas para o seu desenvolvemento urbanístico.

2.- **CONDICIÓN DE USO e TIPOLOXÍA:**

Definición



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)

Comprende as edificacións e instalacións de carácter illado, destinadas ás actividades agrícolas, forestais, gandeiras ou outras que garden relación coa natureza, extensión e destino da finca ou coa explotación de recursos naturais, así como

construcións e instalacións vinculadas á execución, mantemento e servizo das obras públicas.

Poderán autorizarse construcións e instalacións de interese xeral a través da autorización autonómica nos termos expresados no artigo 8.1.3. "Usos e construcións autorizables" da presente Normativa.

Serán de aplicación as "Condicións da Edificación" expresadas no artigo 8.1.5. da presente Normativa.

Usos:

Mediante licenza municipal permítense:

- Usos e actividades non construtivas en categorías A,B, C e D.

- Usos e actividades construtivas en categorías A, B, C, D, F, I, J e M, mesmo a categoría G no suposto previsto no segundo parágrafo.

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, mesmo o Plano de Ordenación de "Clasificación do Solo vs Áreas do P.O.L.

Mediante autorización autonómica previa, o resto dos usos definidos como rústicos, así como os que se poidan establecer a través dos instrumentos previstos na lexislación de ordenación do territorio, sempre que non impliquen a transformación urbanística do solo.

3.- CONDICIÓNs da PARCELA:

Parcela mínima:

Establécese unha parcela mínima de 3.000 m², agás nos supostos aos que fai mención o artigo 8.1.5., apartado 3.

Condición de pendente:

Non serán edificables as zonas da parcela onde a pendente natural do terreo supere o 20%. Esta limitación non será de aplicación para a implantación de instalacións de carácter puntual como torres, antenas, depósitos, etc.

4.- CONDICIÓNs 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 5,00 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.- CONDICIÓNs 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.

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.

..."



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

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

DISTRIBUCION DOS GASTOS:

Obras de reforma e adaptacións. 8.000,00 €
Mobiliario. 4.500,00 €
Material didáctico. 400,00 €
Sistema de calefacción eléctrico. 1.700,00 €
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 inmobile “**Centro Social en Campara**”, onde se pretende instalar a Casa do maior da Campara, 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)