



Obxecto	COMPRA DE PARCELA PARA RESIDENCIA DE MAIORES
Expte municipal nº.	1312/2025
Solicitante	CONCELLO DE PADERNE DE ALLARIZ
Localización	CONCELLO DE PADERNE DE ALLARIZ
Ref. Catastral	
Informe arquitecto nº	PA_084

01. CONDICIÓNNS NORMATIVAS XERAIS DE APLICACIÓN

O Concello de Paderne de Allariz, conta con Plan Xeral de Ordenación Municipal publicado no BOP de Ourense en data de 13 de febreiro de 2009, planeamento non adaptado á presente Lei 2/2016, pero si adaptado á Lei 9/2002.

Polo tanto, segundo o establecido na Lei 2/2016 do solo de Galicia, para o solo de núcleo rural e as súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no PXOM, mentres que para o solo rústico, aplicaráselle o disposto na Lei do solo 2/2016

Segundo a LEI 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.

1. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo. a) Ao solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo.

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

No núcleo de Rioseco, levouse acabo unha Modificación Puntual do PXOM aprobada definitivamente con data de 27/01/2020. Esta Modificación Puntual está adaptada á Lei 2/2016, co cal serán de aplicación, integramente, as condicións fixadas por dita Modificación Puntual, no seu ámbito de aplicación.

02. ANTECEDENTES

O Concello de Paderne de Allariz ten a día de hoxe, entre unha das súas prioridades principais, a promoción dunha residencia de maiores dentro do ámbito do seu municipio.

Esta é unha demanda histórica xa que é un dos poucos concellos da contorna que non conta con este servizo básico que aínda que non é estritamente competencia municipal, si que é unha carencia básica para dar un servizo de calidade á cidadanía.

A previsión do Concello, a día de hoxe é a de proceder á compra dunha parcela ou conxunto de parcelas nas que se poida proceder á construción dun centro de maiores, ben por medios propios ou mediante algún outro dos procedementos que colaboración público-privada que establece a normativa.

03. XUSTIFICACIÓN DA DELIMITACIÓN DO ÁMBITO E CONDICIÓNNS DAS PARCELAS

A pesar de que o Concello de Paderne pode determinar a localización definitiva deste equipamento en función da dispoñibilidade de solo, este técnico determinará a continuación unha serie de condicións prioritarias a valorar para a selección da parcela axeitada para a implantación.

1_ A parcela ou conxunto de parcelas deberá dar fronte a vial público que conte con dimensión e capacidade suficiente para dar servizo ó equipamento previsto.

2_ Deberán existir servizos públicos ó pé da parcela ou na proximidade da mesma coas condicións precisas para dar servizo ó equipamento previsto.

3_ A parcela ou conxunto de parcelas, debería estar próxima a equipamentos que poidan prestar servizo ós usuarios da instalacións prevista.

4_ A parcela ou conxunto de parcelas deberá contar con unha clasificación de solo axeitada na que se poida implantar o tipo de equipamento previsto.

Atendendo a estas condicións, este técnico propón unha delimitación dun ámbito de territorio que se podería considerar como prioritario para a compra de parcelas.

As condicións para delimitar esta zona foron as seguintes:

1_ Acceso ás parcelas dende vías principais asfaltadas. Neste sentido as vías consideradas son OU-101, OU-102, OU-0105, OU-0103, OUR-CV-680.

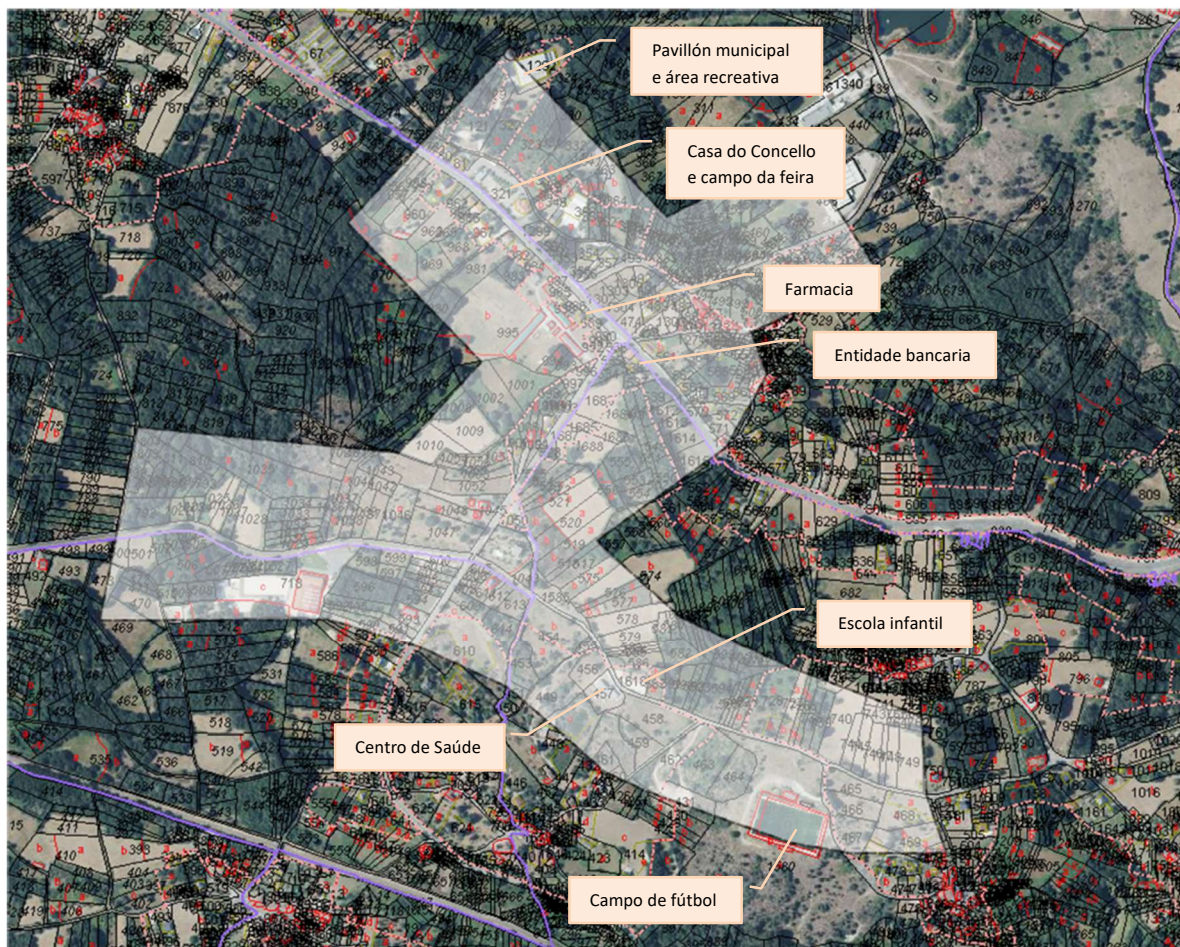


Entorno a estas vías, marcouse un ancho aproximado de 100/150 m dende o borde da estrada para considerar a parcela adecuada para poder ser edificada.

2_ Nestas catro vías consideradas, existen servizos municipais de auga e saneamento, así como tamén tendidos eléctricos e de telefonía.

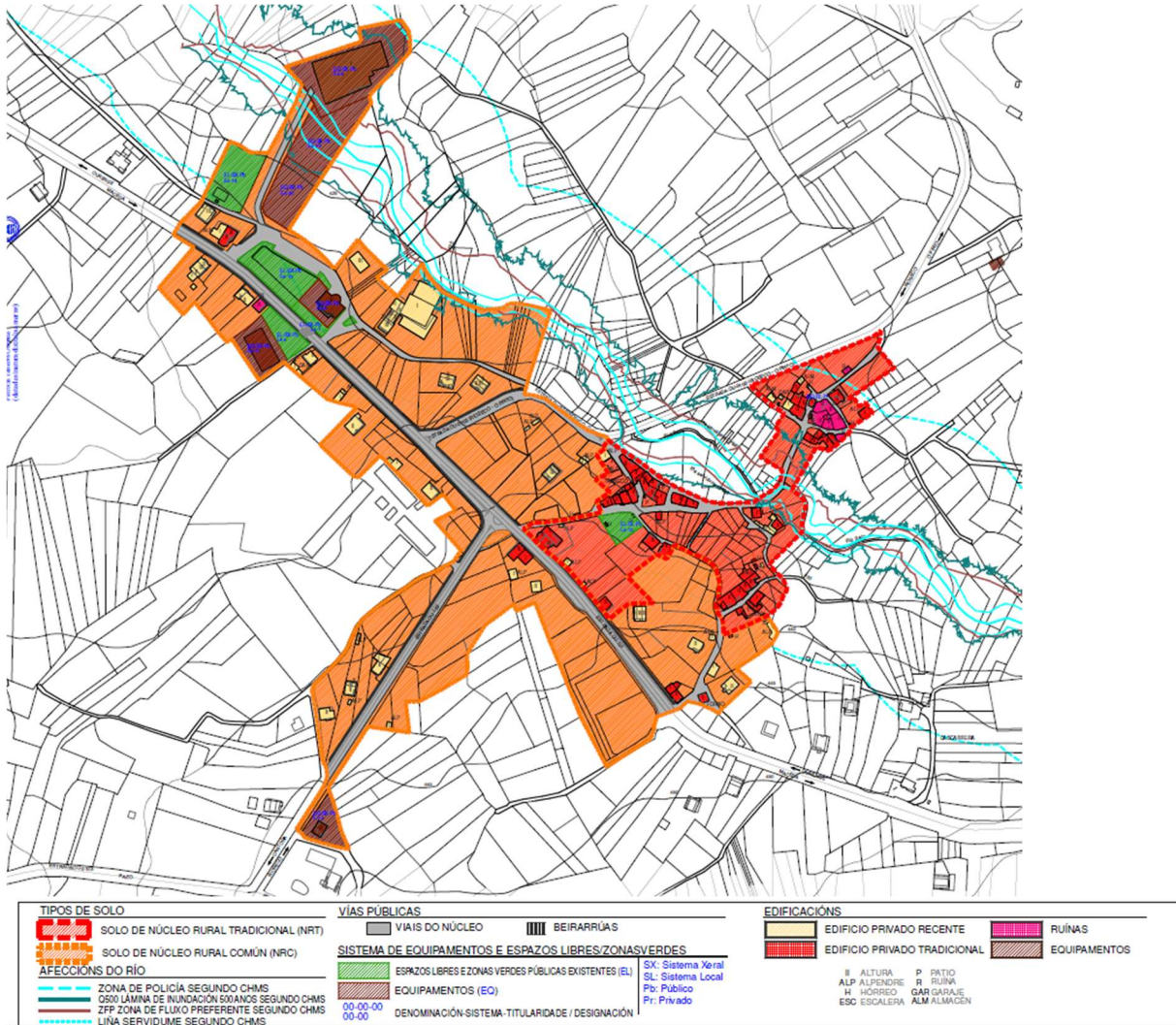
3_ No entorno destas estradas e dentro do ámbito considerado concéntranse os principais servizos do Concello. Estes equipamentos e servizos son os seguintes:

- Casa do Concello e campo da feira.
- Pavillón municipal e área recreativa.
- Centro de Saúde.
- Farmacia.
- Entidade bancaria Abanca.
- Escola infantil Galiña Azul.
- Campo de fútbol municipal Vista Hermosa.

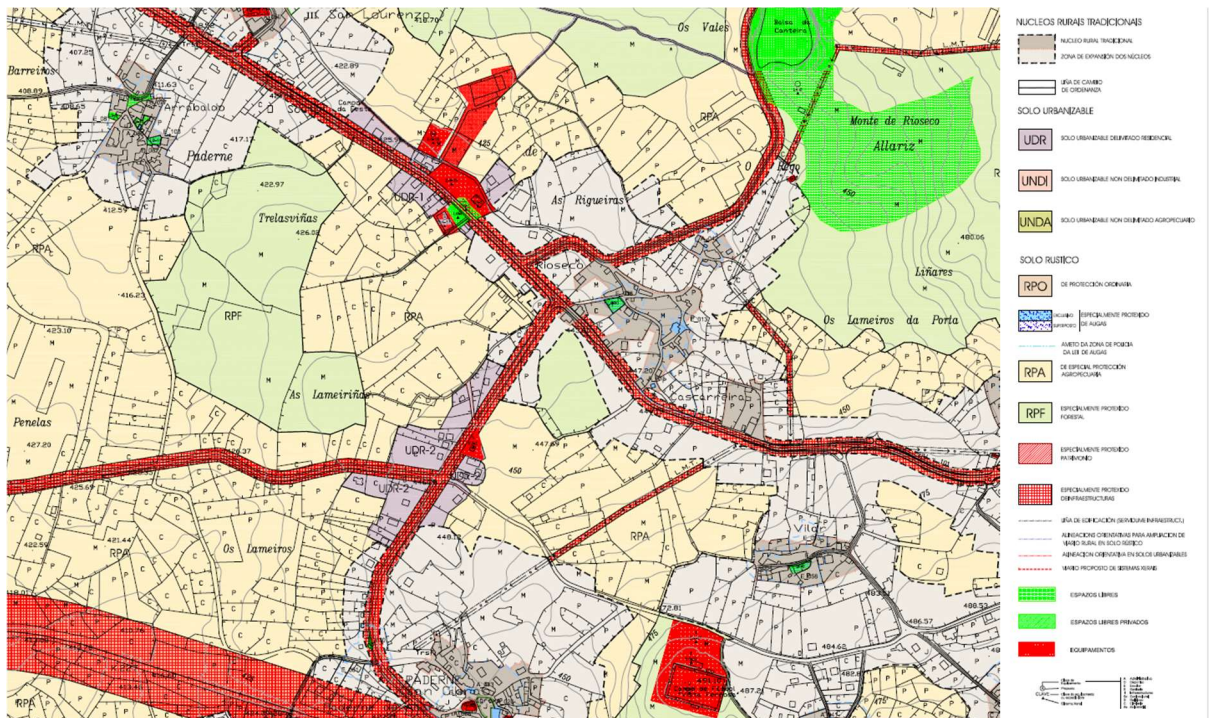


4_ O ámbito está afectado parcialmente pola MP do PXOM de Paderne de Allariz no entorno da OU-101 e o resto polo PXOM de Paderne de Allariz.

No ámbito delimitado de solo que se detalla, existen tres categorías de solo predominante: Solo Rústico, Solo de Núcleo Rural e Solo Urbanizable Delimitado.



M.P. PXOM de Paderne de Allariz



PXOM de Paderne de Allariz



04. CONDICIÓN S URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA O FIN PREVISTO

Para a execución do centro de maiores, o Concello de Paderne preténdese a adquisición dunha parcela nunha ubicación que cumpra condicións de proximidade ós servizos públicos e que garanta a existencia de servizos urbanísticos a pé de finca ou nas súas proximidades.

Para cumprir este fin, delimitase un entorno onde a clasificación do solo predominante sería a seguinte:

-Solo de núcleo rural.

-Solo rústico.

-Solo Urbanizable Delimitado

Analízase a continuación a viabilidade da clasificación de solo predominante no ámbito delimitado.

Solo Rústico

Segundo a LEI 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento

d) Ao solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico, mantendo, en todo caso, a vixencia das categorías de solo contidas no planeamento respectivo.

LEI 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Subsección 2ª. Condicións de uso

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.

Artigo 36. Réxime de usos

1. Os usos e actividades relacionados no artigo anterior son admisibles en calquera categoría de solo rústico, sen prexuízo do disposto nos instrumentos de ordenación do territorio e, se é o caso, logo da obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

2. En todo caso, no solo rústico de especial protección será necesario obter a autorización ou o informe favorable do órgano que teña a competencia sectorial correspondente con carácter previo á obtención do título habilitante municipal ou da autorización autonómica nos casos en que esta sexa preceptiva segundo o disposto no número seguinte.

3. Os usos previstos nas letras n) e ñ) do artigo anterior deberán ser obxecto da autorización da persoa titular do órgano autonómico competente en materia de urbanismo con anterioridade á obtención do título habilitante municipal.

4. Os usos previstos nas letras o) e p) do artigo anterior requirirán a aprobación dun plan especial de infraestruturas e dotacións, agás que a actuación poida encadrarse no disposto no artigo 40 para as edificacións existentes de carácter tradicional. No caso de se implantar en solo rústico especialmente protexido, será preciso obter a autorización ou o informe favorable do órgano sectorial correspondente.

Artigo 39. Condicións xerais das edificacións no solo rústico

Artigo 73. Plans especiais de infraestruturas e dotacións

1. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións teñen por obxecto o establecemento e a ordenación das infraestruturas relativas ao sistema de comunicacións, transportes, espazos libres públicos, equipamento comunitario, instalacións destinadas aos servizos públicos e subministracións de enerxía e abastecemento, evacuación e depuración de augas e a implantación dos usos previstos nos puntos o) e p) do artigo 35.1, de conformidade co disposto no artigo 36.4.

2. Os plans especiais de infraestruturas e dotacións conterán as determinacións axeitadas á súa finalidade e, en todo caso, as seguintes:

a) Delimitación dos espazos reservados para infraestruturas e dotacións urbanísticas e o seu destino concreto.

b) Medidas necesarias para a súa adecuada integración no territorio e para resolver os problemas que xere no viario e nas demais dotacións urbanísticas.

DECRETO 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Artigo 61. Condicións de posición e implantación

2. A superficie mínima da parcela sobre a cal se situará a edificación será de 2.000 metros cadrados, agás para os usos regulados nos artigos 35.1.m) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 50.1.m) deste regulamento e para a ampliación de cemiterios. Para estes efectos non será admisible a adscrición doutras parcelas.

Ó mesmo tempo, os equipamentos e dotacións privados deberán contar con espazos exteriores abertos de esparcemento que xustifiquen a necesidade da súa implantación no solo rústico, polo que deberán emprazarse en parcelas cunha superficie mínima de 10.000 m².

Solo de Núcleo Rural

Segundo a LEI 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei

P.X.O.M. PADERNE DE ALLARIZ

5.1. SOLO DE NÚCLEOS RURAIS.

5.1.1. DISPOSICIÓN S COMÚNS PARA OS NÚCLEOS RURAIS.

5.1.1.3. Usos permitidos.



O uso característico das edificacións nos núcleos rurais será o residencial. Así mesmo, poderanse permitir outros usos ligados á vida rural, sempre que non se altere a estrutura morfolóxica do asentamento e o novo uso contribúa a revitalizar a vida rural e mellorar o nivel de vida dos seus moradores e que, en todo caso, resulten compatibles co uso residencial. Os usos permitidos son os seguintes:

- De vivenda. Categoría 1ª.
- Industrial. Categorias 1ª e 2ª.
- Comercial. Categoría 1ª.
- Administrativo e oficinas.
- Hoteleiro. Categoría 3ª.
- Garaxe-aparcadoiro. Categoría 1ª, 2ª e 5ª.
- **Sanitario-Asistencial. Categorias 1ª e 2ª.**
- Educativo. Categoría 1ª.
- Sociocultural. Categoría 1ª.
- Deportivo.
- Relixioso.
- Agropecuario. Categoría 1ª

Solo Urbanizable Delimitado

Segundo o PXOM de Paderne de Allariz

6.1. RÉXIME URBANÍSTICO.

1. O solo urbanizable é aquel que o PXOM determina como acaído para a súa incorporación ao proceso de urbanización e que o mesmo Plan, en virtude das circunstancias que nel recaen precisa que tal incorporación se produza dentro dos dous cadrienios de actuacións programada e/ou priorizada no caso do solo urbanizable delimitado (non se estiman prazos no caso do solo urbanizable non delimitado).

2. Pero para que tal incorporación se produza é obrigado aprobar o planeamento de desenvolvemento, isto é, o Plan Parcial (ou o Plan de Sectorización, no caso do solo urbanizable non delimitado) que terá que desenvolver as condicións que se fixen para cada tipo e/ou sector no presente PXOM.

3. No solo urbanizable, e mentres non se aprobe o correspondente Plan Parcial ou Plan de Sectorización non se poderán realizar máis obras ou instalacións que as infraestruturas que amporen Plans especiais con esa finalidade, e as de carácter provisional previstas, sempre que se destinen aos usos sinalados no presente PXOM.

6.2.1. SOLO URBANIZABLE DELIMITADO RESIDENCIAL.

SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL UDR -2

2. **Usos.** Nas Areas de Solo Urbanizable delimitado de carácter residencial o presente PXOM establecerá de xeito pormenorizado para cada Sector os usos permitidos, aínda que a nivel xeral (si non se especifican na ficha correspondente) permítense os seguintes:

- Vivenda ou residencial
- Uso Comercial. Categorias 1ª e 2ª.
- Uso administrativo e de oficinas.
- Uso hoteleiro. Categorias 1ª, 2ª e 3ª
- **Uso sanitario e asistencial. Categoría 1ª e 2ª**
- Uso educativo ou docente. Categorias 1ª e 2ª
- Uso sociocultural e recreativo.
- Uso deportivo.
- Servizos públicos.

3. Sectores.

No presente PXOM contéplanse 2 Sectores deste tipo de solo, delimitados todos eles ao abeiro da disposición Transitoria 13ª do texto refundido da LOUG, por non existir outra alternativa urbanística viable para o desenvolvemento destes terreos cun alto nivel de consolidación edificatoria, con servizos urbanísticos e vinculados a núcleos rurais existentes, pero que non cumpren coas condicións que a LOUG establece para os núcleos rurais.

As características e parámetros aplicables a estes sectores son as que se contemplan nas fichas seguintes:



SOLO URBANIZABLE RESIDENCIAL UDR -2

- **Localización:** Paderne-Rioseco
- **Superficie:** 31.248 m²
- **Aproveitamento tipo:** 0,3 m²/m²

- Reservas mínimas (públicas) de espazos libres e dotacións:

- Equipamentos: Os que se especifican concretamente nos planos de ordenación.
- Espazos libres³: 10 % da superficie total do ámbito ou polígono.
- Aparcadoiros: 2 prazas por cada 100 m² edificables, das que, como mínimo, unha cuarta parte serán de dominio público.

o **Tipoloxías edificatorias permitidas:**

- . *Vivenda unifamiliar*, segundo a ordenanza de núcleo rural de expansión (NRE).

o **Usos**

Permítese os usos xerais establecidos respectivamente para a ordenanza EE, pero establécese unha limitación para os usos distintos do residencial, de tal xeito que só poderán acadar como máximo o 20 % da edificabilidade total do sector (sen ter en conta aquí os equipamentos de cesión), e prohibíndose os usos industriais.

o **Desenvolvemento e prazos.**

Poderase desenvolver segundo as condicións xerais establecidas para este tipo de solo. O prazo máximo para o seu desenvolvemento será de 8 anos.

o **Condicións particulares**

- Deberase garantir axeitadamente a conexión viaria perimetral, e se deixará todo ao longo da superficie de contacto coas estradas pertencentes ao sistema xeral de comunicacións unha vía de servizo afastada da actual por unha fieira de vexetación e conectada con aquela soamente por un único punto, segundo indica o informe de estradas da CPTOPT.
- Deberase garantir en definitiva a suficiencia do sistema viario, os servizos urbanísticos existentes e a súa conexión cos sistemas xerais correspondentes para os usos previstos (ou o seu reforzamento en caso contrario), prestando especial atención á depuración de residuos, todo isto con cargo ao presuposto de urbanización do sector.
- Deberase integrar na ordenación do Sector a edificación existente que non interfira gravemente con ela ou cos sistemas xerais que discorran polo interior do Sector, e os espazos libres esixidos nas reservas que se indican, deberan integrarse o mellor posible na configuración existente con accesos doados dende o viario existente ou proposto. Nos novos trazados viarios ou de servizos deberase resolver axeitadamente a conexión viaria periférica e a conexión cos sistemas xerais que atravesan o sector, harmonizando axeitadamente as solucións empregadas coas preexistencias de interese existentes na zona.

05. CONCLUSIÓN

Segundo o indicado nos puntos anteriores deste informe, este técnico pode concluír o seguinte:

1_ Que o Concello poderá levar a cabo a proposta de adquisición de terreos para a execución dun centro de maiores en calquera punto do seu municipio, sen embargo, este técnico considera que o ámbito delimitado cumpre condicións de idoneidade polas condicións subliñadas no punto segundo deste informe. En calquera caso, este ámbito é meramente orientativo e poderanse analizar ofertas de compra fora de dito ámbito, tanto de parcelas individuais como agrupación de parcelas que xuntas acaden as condicións mínimas para o fin previsto.

2_ Que dos tres tipos de solo analizados por ser os predominantes dentro do ámbito delimitado, o equipamento de centro de maiores, dentro do uso sanitario-asistencial, podería ser executado en calquera das tres clasificacións do solo, se ben, hai que ter en conta as seguintes consideracións para cada unha delas:

- Solo Rústico: A execución non é directa, se non que para o uso equipamentos, será precisa a aprobación dun Plan Especial de Infraestruturas e Dotacións. Para equipamentos públicos, a parcela mínima establécese en 2.000 m², pero para equipamentos de titularidade privada, o Regulamento da Lei do Solo de Galicia, establece unha parcela de 10.000 m². As condicións particulares da parcela e das futuras edificacións serán as determinadas no Plan



Especial de Infraestruturas e Dotacións consonte ó establecido pola Lei do Solo de Galicia para este tipo de solo e polo PXOM de Paderne de Allariz para o uso Equipamentos e Servizos.

- Solo de Núcleo Rural: A execución é directa, sendo o uso Sanitario-Asistencial un dos usos permitidos neste tipo de solo. As condicións particulares da parcela e das futuras edificacións serán as determinadas polo PXOM para este tipo de solo.
- Solo Urbanizable Delimitado: A execución non é directa, se non que haberá que desenrolar un plan parcial de todo o sector.
As condicións particulares da parcela e das futuras edificacións serán as determinadas no Plan Parcial consonte ó establecido pola ficha do sector UDR-2.
Neste tipo de solo, aínda que é viable a implantación do uso sanitario-asistencial, é o menos axeitado, xa que require da execución conxunta de todo o sector ou polo menos a planificación do sector e a execución de todas as infraestruturas que a tal efecto fixe o Plan Parcial.

O arquitecto municipal
DOCUMENTO ASINADO ELECTRÓNICAMENTE