

I. MEMORIA

2. Memoria urbanística

PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CEIP PLURILINGÜE DE SEIXALBO
EMPLAZAMIENTO_ Seixalbo. Ourense

2. MEMORIA URBANÍSTICA

PROYECTO: Rehabilitación integral del CEIP PLURILINGÜE DE SEIXALBO. OURENSE
SITUACIÓN: Seixalbo. Ourense

2.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

La obra de rehabilitación integral proyectada en el CEIP Plurilingüe de Seixalbo, se encuentra en el ayuntamiento de Ourense, próxima al Núcleo Rural de Seixalbo (Ourense).

Consiste en actuaciones dirigidas a la mejora de la eficiencia energética del edificio, tales como incorporación de aislamiento en las cámaras de los cerramientos y en los falsos techos de las plantas en contacto con la cubierta, sustitución de parte de la carpintería exterior existente y sustitución de las luminarias existentes por equipos de alta eficiencia. Estas obras no suponen aumento de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico.

El planeamiento vigente en este ayuntamiento es el Plan General de Ordenación Urbana de Ourense aprobado por Orden de 16 de septiembre de 1986 de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas (DOG núm. 193 de 6 de octubre de 1986 y BOP de 30 de enero de 1987). Hay que tener en cuenta también la modificación de la normativa del PGOU actualmente en vigor (BOP 07/08/12).

En conformidad con el Plan General vigente, PGOU de 1986 y de acuerdo con el plano de situación adjunto (plano nº19. escala 1/5000), **la parcela donde se ubica el CEIP Plurilingüe de Seixalbo, cuya rehabilitación interior se está solicitando, está clasificada como suelo no urbanizable común.**

Según lo dispuesto en el apartado 2.d) de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento: "Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico." Por lo que le correspondería el régimen de suelo rústico de protección ordinaria, según el artículo 33 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y en virtud del apartado 2.d) de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA

Las construcciones e instalaciones para equipamientos y dotaciones públicos o privados son usos admisibles en suelo rústico, en aplicación del apartado 1.p) del artículo 35 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.

Según lo establecido en el artículo 36.4 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, *los usos contemplados en la letra p) del artículo 35 requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones, salvo que la actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional.*

En aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, las edificaciones tradicionales existentes, aquellas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la

Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, en cualquier categoría de suelo rústico podrán ser destinadas a equipamientos.

De manera que, previa obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, y sin necesidad de cumplir los parámetros urbanísticos de aplicación salvo el límite de altura, se permitirá su rehabilitación y reconstrucción, manteniendo las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria.

Partiendo de que el año de construcción, que figura en la consulta gráfica y descriptiva catastral, del CEIP Plurilingüe de Seixalb es el de 1970, se justica que la altura máxima de la edificación excede, como consecuencia de las características específicas de la actividad, de dos plantas y de 7m medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta.

La edificación principal, que es la de mayor altura de todas, cuenta con PB+1P debido a la necesidad de encajar en la parcela el programa de necesidades de un centro de línea 1 que imparta educación infantil y primaria (o las enseñanzas equivalentes en el momento de su construcción).

A continuación se adjunta el programa de necesidades para este tipo de centros.

Ourense, abril de 2017

La arquitecta,



Fdo. Estefanía Vázquez Müller

CEIP DE SEIXALBO (OURENSE)

Línea 1, 9 Uds., 225 p.e.

DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL	NÚMERO	TOT. SUP.	P.E.M./M2	IMPORTE
Zona docente					
Aulas infantil	50,00	3	150,00		
Aseos alumnos infantil	5,00	3	15,00		
Aulas primaria	50,00	6	300,00		
Aula de música	60,00	1	60,00		
Aula de informática	60,00	1	60,00		
Apoyo educativo y desdoblamiento grupos	20,00	2	40,00		
Aseos alumnos primaria (con minusválidos)	0,30	225	67,50		
Sala de usos múltiples	150,00	1	150,00		
Biblioteca	80,00	1	80,00		
Gimnasio, vestuarios (con minusválidos), despacho con aseo e almacén	240,00	1	240,00		
Zona de administración					
Despacho director	15,00	1	15,00		
Jefe de estudios	10,00	1	10,00		
Coordinación y orientación	15,00	1	15,00		
Secretaría y archivos	25,00	1	25,00		
Conserjería y reprografía	10,00	1	10,00		
Sala de profesores	40,00	1	40,00		
ANPA e alumnos	20,00	1	20,00		
Aseos profesores y visitas (con minusválidos)	15,00	1	15,00		
Aseo con bañera 1,00x0,70	5,00	1	5,00		
Servizos comunes					
Almacén	20,00	1	20,00		
Aseo y vestuario personal no docente	5,00	2	10,00		
Cuarto de limpieza (1 por planta)	5,00	2	10,00		
Cuarto de basuras	5,00	1	5,00		
Electricidad	5,00	1	5,00		
Grupo electrógeno	10,00	1	10,00		
Calefacción	25,00	1	25,00		
Instalación contra incendios	5,00	1	5,00		
Algibe incendios	10,00	1	10,00		
Espacios complementarios					
Office para catering	20,00	1	20,00		
Comedor	240,00	1	240,00		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESPAZOS			1.677,50		
Circulación	25,00%		419,38		
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL CENTRO			2.096,88		
Coeficiente superficie construida	12,00%		251,63		
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA CENTRC			2.348,51		
Espacios exteriores					
Aulas exteriores infantil (zona cubierta)	25,00	3	75,00		
Aulas exteriores infantil (zona descubierta)	25,00	3	75,00		
Pista polideportiva	968,00	1	968,00		
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES CENTRO			1.118,00		