

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CEIP EN O REVEL- VILALONGA (SANXENXO).  
**(Expte. ED 1/18-SRP).**

I. MEMORIA

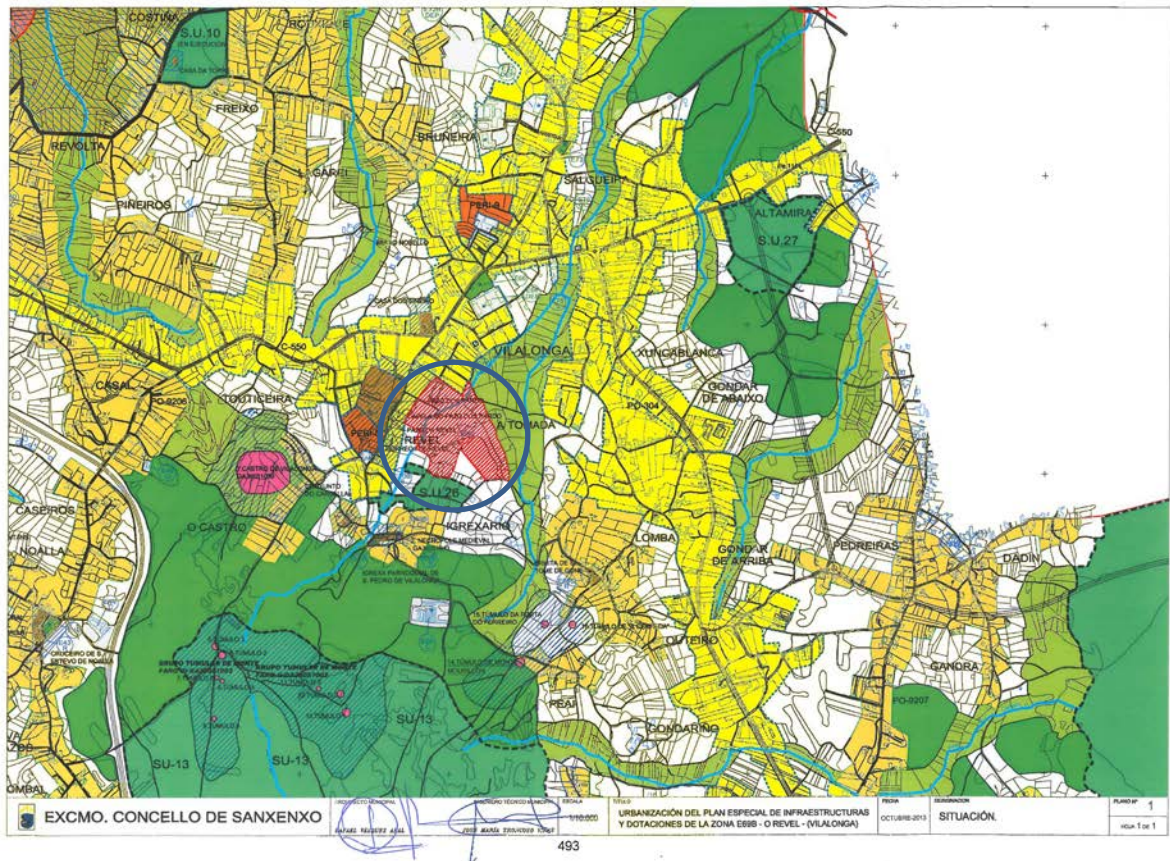
**2. MEMORIA URBANÍSTICA**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CEIP EN O REVEL- VILALONGA (SANXENXO).  
(Expte. ED 1/18-SRP).**

**2. MEMORIA URBANÍSTICA**

PROYECTO: Modificación del Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución para la construcción de un nuevo CEIP en O REVEL .

SITUACIÓN: O Revel, Vilalonga, Sanxenxo (Pontevedra)



**2.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA.**

El presente Proyecto se desarrolla en una parcela de terreno está situada en Vilalonga, municipio de Sanxenxo,

La normativa urbanística vigente en este Concello y aplicable a este proyecto es:

- Plan Xeral de Ordenación Municipal de Sanxenxo (Pontevedra), aprobado definitivamente el 27/02/2003, (DOG 19/03/2003)
- Plan Especial de Infraestructuras y dotaciones de la Zona E69B O Revel Sanxenxo. aprobado definitivamente el 28/05/2012, (DOG 15/06/2012)
- Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Infraestructuras y dotaciones de la Zona E69B, 2013

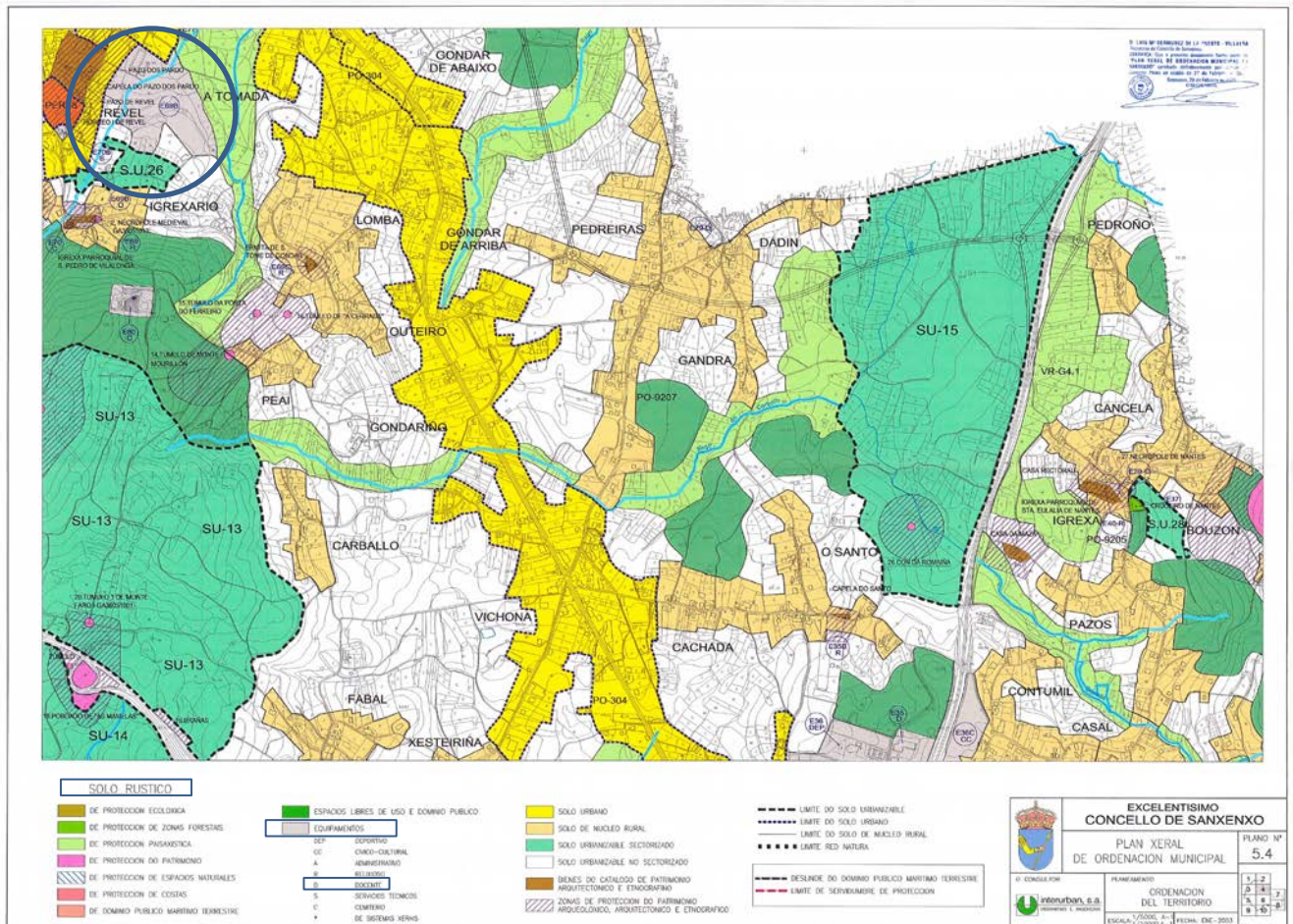
También resulta de aplicación la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (DOG 19/02/2016)



**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CEIP EN O REVEL- VILALONGA (SANXENXO). (Expte. ED 1/18-SRP).**

**2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

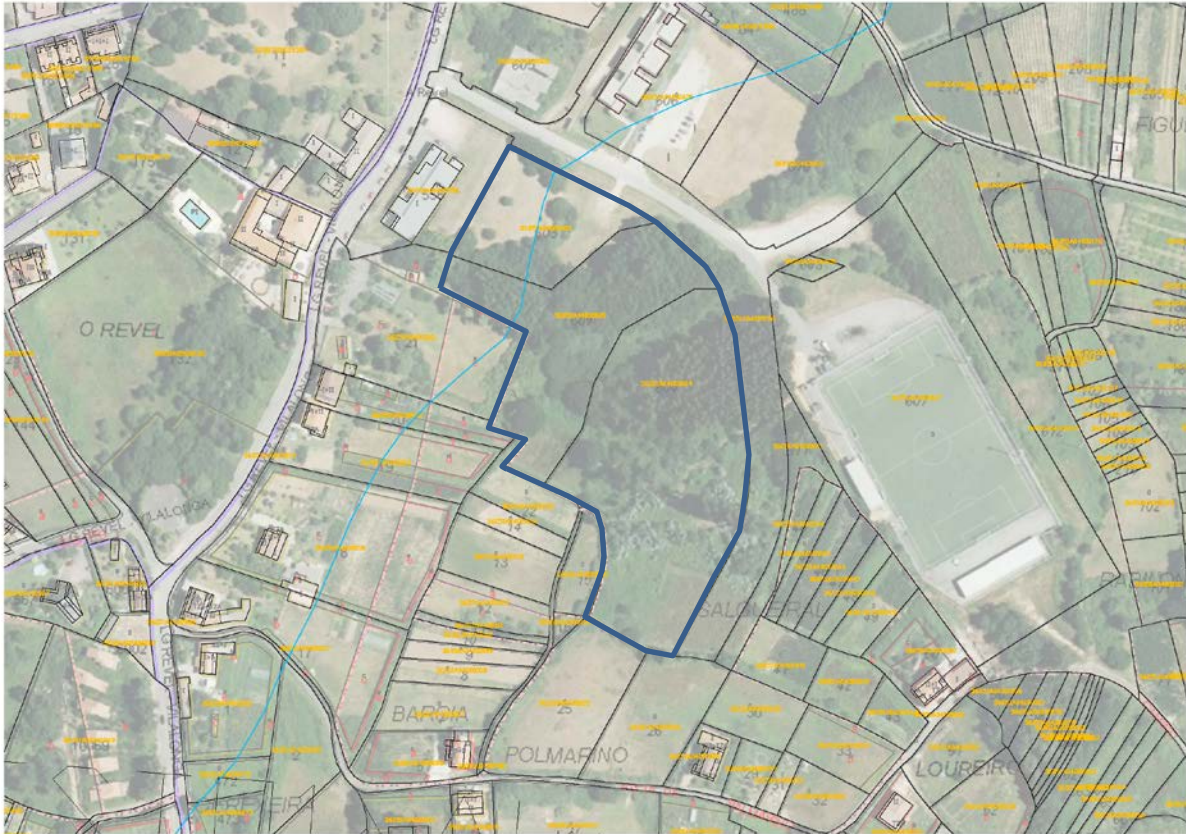
Acorde con la citada normativa la parcela en la que se ubicará el CEIP O REVEL, está clasificada como SUELO RÚSTICO, EQUIPAMIENTO DOCENTE.



Acorde con dicha normativa se trata de una parcela regulada por la Ordenanza de Equipamientos.

	NORMATIVA	PROYECTO
Superficie mínima parcela	3.000 m <sup>2</sup>	11346,00m <sup>2</sup>
Ocupación máxima 20%	2269,20m <sup>2</sup> (20%)	2042,42 m <sup>2</sup> (18%)
Altura máxima de cornisa	7,00m o mayor por excepcionalidad por Actividad específica	>7,00m: Excepcionalidad por Actividad específica:
Nº de plantas	2	2 + Sótano
Retranqueos	5,00m	5,00m

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CEIP EN O REVEL- VILALONGA (SANXENXO).  
(Expte. ED 1/18-SRP).



La parcela destinada al uso de equipamiento docente, tiene forma trapezoidal y se encuentra atravesada por un regato que la divide en dos piezas, siendo de mayor tamaño la parcela situada al sureste, lo que propicia esta mitad como óptima para la localización del CEIP.

Por otro lado en esta parcela se sitúan el edificio del CEIP y la pista polideportiva descubierta, manteniéndose la ubicación de los volúmenes del Proyecto Básico proyectado por la arquitecta Carmen Mazaira, a excepción de la pista polideportiva situada en la parcela norte, ya que no se utiliza esa parcela.

Otras Condiciones:

- Aparcamientos: Se dota a la parcela de un total de 8 plazas de aparcamiento, una de ellas para minusválidos situada en la planta de acceso, cota +37.00, siguiendo el número de plazas previstas en el Proyecto Básico do CEIP de O Revel.

- Estado natural de la parcela:

Área afectada por la edificación y su entorno:

- edificio: 2042,42 m<sup>2</sup>
- patio y gradas: 408,28m<sup>2</sup>
- zona acceso / plaza accesible: 350.03m<sup>2</sup>

Superficie de aparcamientos / planta sótano: 161,97 m<sup>2</sup>

Área de pista deportiva y aledaños: 981,24 m<sup>2</sup>

TOTAL superficie modificada de la parcela: 3943,94 m<sup>2</sup>, lo que representa el 34,76%, inferior al 50% permitido. El resto de la parcela se conservará en su estado natural, y estarán acondicionados mediante plantación de arbolado de especies autóctonas.

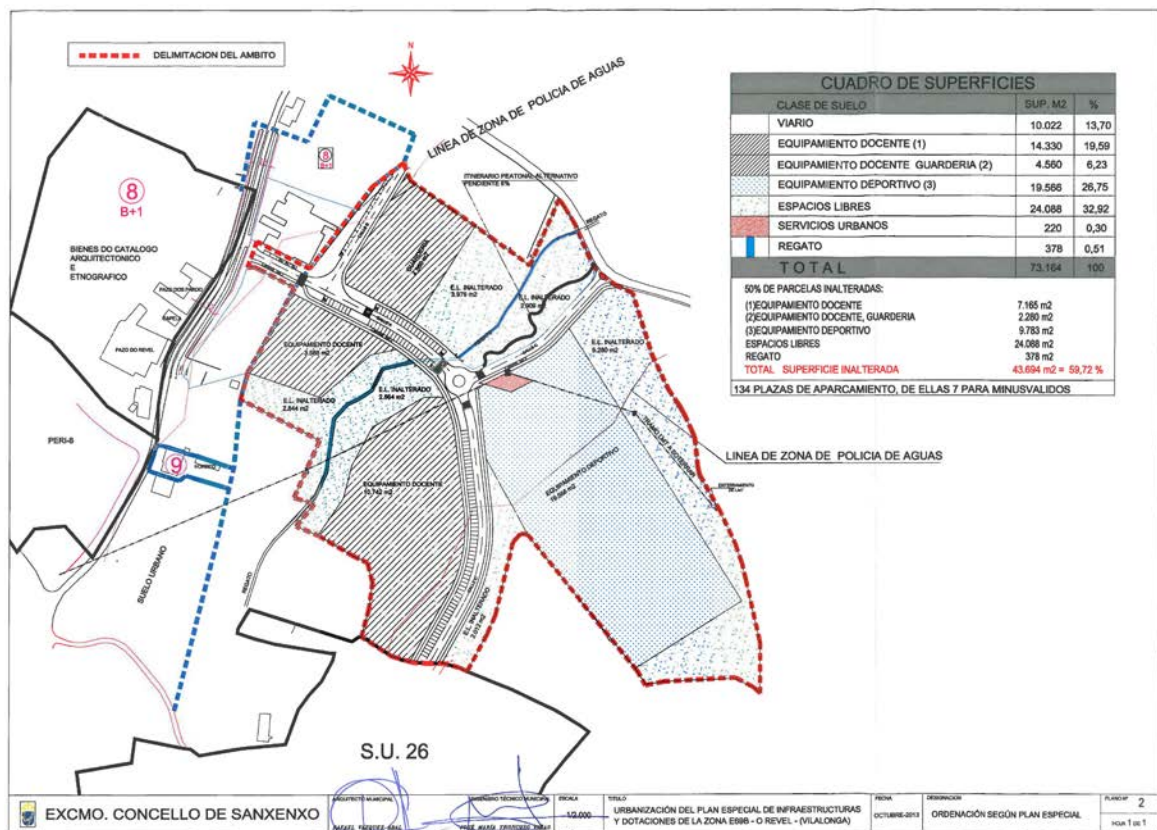


MODIFICACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO CEIP EN O REVEL- VILALONGA (SANXENXO).

(Expte. ED 1/18-SRP).

- Abancalamientos: Se diseña un edificio plegado a la topografía consiguiendo así la existencia de un único abancalamiento en la zona sur necesario para ejecutar la pista polideportiva, lo que garantiza reducir al mínimo tanto el impacto visual como la alteración del terreno natural .
- Frente mínimo: La parcela posee un frente de 142,90m superior a los 10m, mínimo establecido
- Características Constructivas: En lo relativo a:
  - a) Condiciones estéticas. Los materiales a utilizar son acordes con el entorno en cuanto a que se trata de un edificio público singular, y por lo tanto se utilizan materiales que hagan destacar esta singularidad y que armonizan con los edificios públicos del entorno (guardería y centro de salud).
  - a) Acabados. Chapa grecada, sillares de granito y revestimiento monocapa.
  - b) Cierre. El cierre de la parcela se realiza en su frontal mediante panel de chapa microperforada de acero galvanizado y de malla metálica electrosoldada en su parte posterior, ambas de 1,5m de altura sobre murete de hormigón de altura variable cara vista, para absorber las irregularidades del terreno.
- c) Desniveles. El edificio se adapta al terreno, evitando realizar desmontes sólo donde sea estrictamente necesario, situándose las instalaciones y el gimnasio en planta sótano absorbiendo la diferencia de cota a lo largo de la parcela.

Se adapta a lo previsto en las Normas Técnicas y Estéticas para los Proyecto de Urbanización, matizados por el uso docente.



OBSERVACIONES

El Proyecto da cumplimiento a la Normativa Urbanística que le es exigida por el Planeamiento Vigente y sus Ordenanzas, salvo la implantación y usos sujeta prevista en el Proyecto de urbanización del EL Plan Especial de Infraestructuras y dotaciones de la Zona E69B (O Revel) de Sanxenxo (Pontevedra).