



## AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA (BADAJOZ)

**D. JUAN CARLOS SÁNCHEZ GRACIA ARQUITECTO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA**, en relación con la solicitud realizada por  
SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL

Sobre la VIABILIDAD URBANÍSTICA en cuanto al cumplimiento del vigente PGM de Olivenza según usos a implantar y obras referentes a concesión que pretende el Ayuntamiento de Olivenza, para la realización de TIENDA DE CONVENIENCIA Y SERVICIOS y ADECUACIÓN DE OFICINAS Y SEDE DE PROTECCIÓN CIVIL en la G/ Santa Engracia, s/n de esta ciudad (parte del **edificio destinado actualmente a sede de la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil**), siendo el uso complemento de los servicios de carretera y estación de servicio aneja, pretendiéndose las siguientes obras de adecuación y rehabilitación en el edificio:

- Las obras de rehabilitación afectaran a todo el edificio, correspondiendo las de adecuación para tienda de conveniencia a la mitad del mismo, con una superficie construida de 57 m<sup>2</sup>, quedando el resto adecuado al uso de oficinas y sede de Protección Civil.
- Las obras afectará tanto a la adecuación de la sede de Protección Civil como de la nueva tienda de conveniencia, así como al completa envolvente del edificio y total adecuación de entorno, de las instalaciones y acometidas según uso, estas consistirán en breve resumen en:
  - Reacondicionamiento de área afectada para la zona de nueva tienda de conveniencia en el extremo junto a la actual estación de servicio, así como para la zona destinada a oficinas y sede de Protección Civil, todo ello instalado y funcionando.
  - Rehabilitación de revestimientos, acabados y pinturas del edificio, envolvente externa e interiores, con arreglo de cubiertas y retejado donde proceda, adecuación de fachadas sin variaciones ostensibles de configuración actual de huecos.
  - Sustitución de carpinterías de puertas y ventanas exteriores del edificio, cumpliendo Norma, CTE y eficiencia energética, los nuevos elementos colores y acabados serán conformes al vigente PGM, en el caso de perfiles de aluminio serán RPT y vidrios tipo climalit, incluso protecciones de sol y oscurecimiento según Norma. Colocación de puertas de seguridad en cada área, tienda y oficinas Protección civil, debiendo contar con dicho tipo de acceso tanto desde la vía pública como desde los patios interiores.



AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA  
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



## AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA (BADAJOZ)

- Colocación de nuevas compartimentaciones según necesidades y uso, la distribución en el caso de protección Civil deberá contar con zona de aseo y vestuarios adecuado al uso, así como oficinas y almacén. Debiéndose realizar la redistribución y adecuación en conveniencia con el Ayuntamiento.
- Carpintería interior: puertas macizas de DM 40 mm con acabado estratificado tipo formica color i/ cercos y tapajuntas madera maciza y herrajes, manetas bombín, llaves y bloqueos de acero inoxidable.
- Acabados y revestimientos verticales: Morteros de cal o cemento según revestimiento y/o dobles placas tipo pladur 13+15 mm. En locales húmedos alicatado cerámico despiece 25x75 cm o similar, color y disposición a definir. Pintura plástica en interior y pétreo o a la cal en exterior según PGM.
- Acabados y revestimientos horizontales: Morteros de cal o cemento según revestimiento y/o simple placa tipo pladur 15 mm, color y disposición a definir.
- Solados: baldosa de gres antideslizante según Norma, despiece 75 x 75 o similar, color y disposición a definir.
- Las obras recogerán igualmente la rehabilitación, arreglo y recuperación de los patios anejos al edificio.
- Instalación eléctrica: Realización de nueva instalación eléctrica e iluminación para cada uso, con acometidas independientes para tienda y local de Protección Civil, según Norma, CTE y REBT. La instalación incorporará la iluminación con lámparas tipo LED siguiendo criterios de eficiencia energética, haciéndose entrega de modelos y esquemas unifilares para su aprobación.
- Instalación de aire acondicionado y renovación de aire: Se realizarán las instalaciones de renovación de aire según Norma y local, así como la instalación de acondicionamiento, para la que se deberá tomar en cuenta el PGM vigente en cuanto la ocultación de las unidades exteriores respecto de la vía pública.
- Seguridad, telefonía y telecomunicaciones: se realizará en cada local sistema según legislación sectorial y uso, estando centralizada la instalación de intranet local en router y servidor central, con toma de voz y datos por cada puesto de trabajo. La zona de tienda contará con sistema interior de seguridad y alarma con circuito cerrado de TV i/ protección de líneas de comunicaciones según CTE, DB SU8.





## AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA (BADAJOZ)

- Seguridad contra incendios: se adecuarán las instalaciones según Norma específica por uso para la protección contra incendios.
- Se hará entrega de proyecto de ejecución, firmado por Técnico competente, visado por Colegio Oficial, donde se recojan la totalidad de las obras en conformidad con la Legislación Sectorial y del vigente PGM de Olivenza, en conformidad con las determinaciones municipales y para su control.

### **INFORME:**

Según el Plan General Municipal de Olivenza, aprobado Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura el 20 de Julio de 2.005 y publicado en el D.O.E. el 10 de Septiembre de 2.005.

#### **1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO. CONSOLIDACIÓN URBANA.**

La parcela en cuestión se clasifica como SUELO URBANO calificado como D-1 DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS, por el P.G.M. de Olivenza en vigor.

Dicha parcela cumple con los parámetros de superficie mínima y frente mínimo fijados en los citados P.G.M. de Olivenza para dicho uso.

Dispone de todos los servicios urbanísticos, (Saneamiento, abastecimiento de agua potable, alumbrado público, red de energía eléctrica, encintado de aceras y pavimentación de calzada).

#### **2. EN CUANTO A LAS OBRAS Y USOS OBJETO DE INFORME**

Las obras y usos descritas entran dentro de las permitidas según el vigente PGM, *Cap. V. Dotaciones y Equipamiento comunitario, Sección 1, Subzona D-1 DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS*. Pues según el Art. 92 de la Normativa Urbanística del PGM el uso terciario, infraestructural y de transporte es compatible con el Dotacional. Pudiéndose adscribir el futuro uso comercial descrito dentro de dichos usos compatibles.



AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA  
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



## AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA (BADAJOZ)

### 3. CONCLUSIÓN

**Las obras y usos descritos entran dentro de lo permitido por el vigente PGM, por lo que no existe objeción urbanística a las mismas.** Debiendo la actividad cumplir con las prescripciones y condiciones del vigente Plan, del Cap. 5 Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo de la Normativa Urbanística, así como del Cap. 5 Dotaciones y equipamiento comunitario, sección 1 *Subzona D-1 DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS* de las Ordenanzas edificatorias del PGM, que junto con la Legislación sectorial vigente será justificada en la documentación técnica y proyecto de ejecución y actividad a entregar en su día a tal efecto, para lo que se procederá a la apertura de expediente de licencia de obras y de actividad.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, firmo el presente informe a petición del interesado, en Olivenza a seis de junio de dos mil dieciocho.



Juan Carlos Sánchez Gracia  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE OLIVENZA  
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES