



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MEDINA SIDONIA

AREA MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

EXPEDIENTE:	574/23
ASUNTO:	Licencia obras y apertura gimnasio.
SOLICITANTE:	Manuel Garcia Carreras en rep. de Antonio Adrián Gutierrez Moreno.
SITUACION:	c/ Portugal nº1 Ref. catastro: 6203507TF346050001ME.
Dil. instrucción:	03.10.23

Normativa de aplicación:

- Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal (BOP Cádiz nº111 de 16/05/1998).
- PGOU, Adaptación parcial a la LOUA de las NNSSMM (BOP Cádiz nº248 de 30/12/2009).
- Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria". Aprobación definitiva 07.02.1996.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia.

Documentación aportada.

Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 06.09.23 y registro de entrada nº 7438:

- Solicitud.
- Proyecto de construcción de nave para gimnasio suscrito por el I.T.I. colegiado nº 1361 Manuel García Carreras. Visado nº 4771/23
- Escritura solar.
- Nombramiento dirección obras.
- Hoja estadística.
- Con fecha 13.11.23 y registro de entrada nº 9488 se ha aportado poder de representación del solicitante, justificante pago tasa municipal obras y justificante pago tasa municipal actividad calificada.

INFORME TECNICO.

Se trata de una obra mayor de nueva planta para destinarla a una actividad incluida en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), sujeta a calificación ambiental, ubicada en suelo urbano área de ordenanza industrial del Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria".

La actuación pretendida sobrepasa la máxima edificabilidad permitida por la ordenanza del Plan Parcial del SAU-6 donde se ubica, no cumpliendo la normativa urbanística de aplicación.

Con fecha 22.01.24 y registro de entrada nº 591 se ha aportado por parte del técnico autor del proyecto un anexo en el que concluye que el proyecto presentado cumple con lo establecido en la ordenanza de aplicación respecto de la edificabilidad máxima permitida.

La edificabilidad de una parcela queda definida en el PGOU, art. 7.1.2. CONDICIONES QUE AFECTA A LA EDIFICACIÓN, como sigue:

Código Seguro De Verificación	R8FoLvm7sR61jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco Castillo Salmerón	Firmado	06/02/2024 12:41:15	
Observaciones		Página	1/2	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/R8FoLvm7sR61jAp51zSI3g==			

1.- Es el parámetro que define la cantidad de edificación permitida en un determinado ámbito de suelo.

2.- En estas Normas se establece mediante la ampliación simultánea de las diversas condiciones de volumen que se determinan para cada caso (ocupación máxima, altura máxima, patios mínimos, etc.) o por el cociente entre la "superficie construida máxima" posible y la superficie bruta o neta de parcela o del ámbito que se considere.

3.- En su medición se atenderá a los conceptos de los que depende su definición, como son los de: edificabilidad bruta o neta.

En la ordenanza de aplicación del Plan Parcial del SAU-6 "Prado de la Feria" establece respecto de la edificabilidad lo siguiente:

1.- La edificabilidad máxima medida sobre la parcela será de $1,16 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2.- Se admite la posibilidad de construir una segunda planta o entreplanta que, hasta el 20% como máximo de la superficie construida en planta baja, podrá no contabilizarse como edificabilidad. El posible exceso sobre ese 20% contabilizará como edificabilidad a razón de medio metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de entreplanta o segunda planta.

A la vista de la redacción dada a la edificabilidad posible en una determinada parcela en la zona industrial-comercial del Plan Parcial SAU-6, se presta a cierta confusión pues existen tres formas diferentes de interpretación, a saber:

Primera.- La máxima superficie construible sería:

$\text{sup. const. P.B.} + 20 \% \text{ sup. const. P.B.} + (\text{máx. edif.} - \text{sup. const. P.B.}) \times 2$. Este es el criterio del técnico redactor del proyecto, con lo cual la superficie máxima construible sería de $742,99 \text{ m}^2$.

Segunda.- La máxima superficie construible permitida sería: $(\text{sup. del solar} \times 1,16 \text{ m}^2/\text{m}^2) + 20\%$ de la superf. const. en P.B., con lo cual la superficie máxima construible sería de $574,38 \text{ m}^2$, siendo este el criterio de uno de los técnicos del SAM que intervino en la redacción del Plan Parcial.

Tercera.- La máxima superficie construible sería:

$\text{Sup. const. P.B.} + 20\% \text{ Sup. P.B.} + (\text{Máx. edif.} - [\text{sup. P.B.} + 20\% \text{ sup. PB.}] \times 2)$, con lo cual la superficie máxima construible sería de $607,73 \text{ m}^2$, siendo este el criterio que en esta oficina técnica municipal se tiene y se viene aplicando.

Por lo tanto se reitera que deberá adaptar el proyecto pretendido a la ordenanza urbanística de aplicación, siendo la superficie máxima construible para esta parcela de $607,73 \text{ m}^2$.

El arquitecto técnico municipal

Código Seguro De Verificación	R8FoLvm7sR61jAp51zSI3g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Castillo Salmerón	Firmado	06/02/2024 12:41:15
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/R8FoLvm7sR61jAp51zSI3g==		

