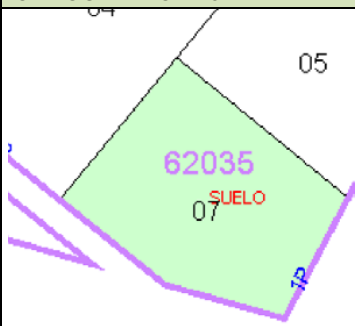




EXPEDIENTE: 574 / 23

SOLICITANTE	Manuel Garcia Carreras en rep. de Antonio Adrián Gutierrez Moreno.	CIF	
ASUNTO	LICENCIA DE OBRAS GIMNASIO DE NUEVA PLANTA		

EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN POSTAL	REFERENCIA CATASTRAL	Nº REGISTRAL	FINCA
	c/ Portugal nº1	6203507TF346050001ME		
		CARTOGRAFÍA CATASTRAL	CARTOGRAFÍA PGOU	
				
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA (art. 4.4.17 PGOU)	Solicitud de licencia de obra MAYOR			
	PROYECTO BASICO Y EJECUCIÓN	REDACTOR	Nº VISADO	
		MANUEL GARCIA CARRERA (IT 1361)	09.08.2023 4771/23	
	Estudio Básico de Seguridad y Salud Laboral			SI
	Título de propiedad			SI
	Hoja de encargo de la dirección técnica			SI
	Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda			SI
	Justificante de pago de tasas municipales			SI
	Informe de autorización de actividad arqueológica preventiva			-
NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	PGOU MEDINA SIDONIA (A.D.20.01.95)	CLASIFICACIÓN	PROTECCIÓN	
	Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria". Aprobación definitiva 07.02.1996.	SUELO URBANO CONSOLIDADO área de ordenanza uso industrial PPSAU6 PRADO DE LA FERIA	Sin protección	
TIPO DE OBRA	OBRA MAYOR	PLAZOS	INICIO	6 meses
PRESUPUESTO (€)	170.559.82 EUR		TERMINACIÓN	12 meses

Código Seguro De Verificación	Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	03/04/2024 12:35:59
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==		



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).
- Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- 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.
- Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria". Aprobación definitiva 07.02.1996.
- Ordenanza municipal reguladora del libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el municipio de Medina Sidonia.

DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. 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.
2. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 13.11.23 y registro de entrada nº 9488;
 - justificante pago tasa municipal obras.
 - justificante pago tasa municipal actividad calificada.
3. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 22.01.2024 y registro de entrada nº 591;
 - 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.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA Y DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

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) GIMNASIO, sujeta a calificación ambiental, ubicada en suelo urbano área de ordenanza industrial del Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria".

Se trata de una obra DE NUEVA PLANTA en solar EN ESQUINA con una superficie de 436.85 m2, que ocupa 338.14 m2 (77.4%) con una superficie construida de 676.28 m2 en planta baja y entreplanta.

Examinada la documentación aportada, proyecto técnico, anexo e informe técnico de fecha 06.02.2024 sobre el cómputo de las superficies se determina lo siguiente:

- 1 La edificabilidad de una parcela queda definida en el PGOU, art. 7.1.2. CONDICIONES QUE AFECTA A LA EDIFICACIÓN,
La superficie máxima permitida en planta baja es de 349,48 m².
La Edificabilidad máxima permitida: Es de 1,16 m²/m² sobre la superficie de la parcela.
 $436,85 \text{ m}^2 \times 1,16 = 506,75 \text{ m}^2$
Esto significa que la superficie total construida (incluyendo planta baja y entreplanta) no debe exceder los 506,75 m².

Código Seguro De Verificación	Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	03/04/2024 12:35:59
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==		





2 La Superficie de entreplanta que no cuenta en la edificabilidad:

Hasta un 20% de la superficie construida en planta baja.

$$338,14 \text{ m}^2 \times 0,20 = 67,63 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, hasta 67,63 m² de entreplanta no contarán en la edificabilidad.

Por otro lado el exceso de entreplanta que sí cuenta en la edificabilidad: resultando

Superficie total de entreplanta: 338,14 m²

Superficie de entreplanta que no cuenta: 67,63 m²

$$\text{Exceso: } 338,14 \text{ m}^2 - 67,63 \text{ m}^2 = 270,51 \text{ m}^2$$

Este exceso se contabiliza a razón de 0,5 m² de edificabilidad por cada m² de entreplanta, por lo tanto:

$$270,51 \text{ m}^2 \times 0,5 = 135,26 \text{ m}^2$$

Calculando la edificabilidad total con entreplanta:

Superficie en planta baja: 338,14 m²

Exceso de entreplanta que cuenta en la edificabilidad: 135,26 m²

$$\text{Edificabilidad total: } 338,14 \text{ m}^2 + 135,26 \text{ m}^2 = 473,40 \text{ m}^2$$

3. Finalmente: La superficie construida en planta baja de 338,14 m² está por debajo del máximo Permitido que es 349,48 m². La edificabilidad total con entreplanta de 473,40 m² está por debajo del máximo permitido de 506,75 m².

El edificio se retranque 3 m desde lindero frontal y lateral (patio lateral de 3m)

El programa de local adaptado tendrá una superficie útil de 624.41 m² será el siguiente:

Gimnasio PB	231.82	
Recepción	30.87	
Vestuario femenino	19.93	
Vestuario masculino	19.93	
Aseo discapacitado	4.70	
Escalera	10.83	
Gimnasio P1		306.33

624.41 m²

Se trata de un acto sujeto a licencia de obras al amparo del artículo 137 de la ley 7/2021 además la actividad está sujeta a calificación ambiental al estar incluida en el anexo I de la ley 7/2002 de Gestión de la Calidad Ambiental en Andalucía, epígrafe 13.36.bis gimnasios, mediante declaración responsable (CA-DR), Para ello y en virtud del Artículo 44 se ha aportado análisis ambiental con medidas correctoras como documentación complementaria del proyecto técnico.

CONCLUSIÓN:

Examinada la documentación presentada se determina lo siguiente:

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 140 L7/2012 se deberá aportar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

Código Seguro De Verificación	Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	03/04/2024 12:35:59	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==			



AYUNTAMIENTO
MEDINA SIDONIA

En Medina Sidonia,
María I. Cuello Gutiérrez
Arquitecta Municipal

Código Seguro De Verificación	Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	03/04/2024 12:35:59
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/Db68F36Vch5hNre+xb5xiA==		

