

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 FINCA REGISTRAL		
		c/ Portugal nº1	6203507TF346050001ME			
		CARTOGRAFÍA CATASTRAL		CARTOGRAFÍA PGOU		
						
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA (art. 4.4.17 PGOU)		Solicitud de licencia de obra MAYOR				
		PROYECTO	BASICO	Y	REDACTOR	Nº VISADO
		EJECUCIÓN			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	x1dco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	22/01/2025 14:24:25
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/x1dco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==		



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.
4. Se ha aportado la siguiente documentación con fecha 04.04.2024 y registro de entrada nº 3335;
 - Planimetría georreferenciada según artículo 140 L7/2021

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	xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	22/01/2025 14:24:25	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==			

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

Exceso: 338,14 m² – 67,63 m² = 270,51 m²

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

Edificabilidad total: 338,14 m² + 135,26 m² = 473,40 m²

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.

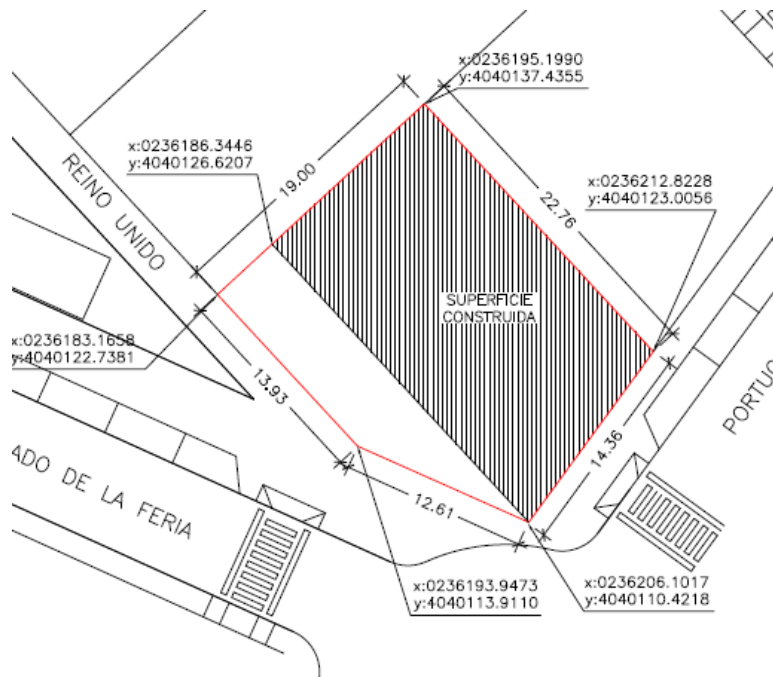
El edificio se retranque 3 m desde lindero frontal y lateral (patio lateral de 3m)

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

El edificio se sitúa bajo las siguientes coordenadas UTM ETRS 89



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 propuesta presentada esta resulta concordante con el planeamiento vigente así como las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación según la zona de ordenanza / tipología y el planeamiento general por lo que se **INFORMA FAVORABLE** considerando que se puede proceder a la concesión de la licencia de obras solicitada.
- La actividad está sujeta a licencia de apertura por tratarse de una actividad calificada conforme al art. 40 y s.s. de la Ordenanza Municipal Reguladora del libre acceso a actividades de servicios. Aportada la documentación requerida **se informa favorablemente el inicio del trámite de calificación ambiental** establecido en el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Según lo dispuesto en el artículo 293 del RLISTA 7/2021, será necesaria la solicitud de licencia de utilización tras la realización de las obras y para la puesta en funcionamiento de la actividad, se deberá presentar:
 - Certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Código Seguro De Verificación	xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	22/01/2025 14:24:25	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==			

- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (boletines) y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
 - Certificado / autoliquidación de abono de tasas municipales para licencia de ocupación.
 - Justificante de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
4. En caso requerir la ocupación temporal de vía pública y/o corte de calle se solicitará la licencia sobre dicha actuación a los servicios municipales, especificando en su caso fecha/hora o emplazamiento de sistema de recogida de residuos.

En Medina Sidonia,
María I. Cuello Gutiérrez
Arquitecta Municipal

Código Seguro De Verificación	xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Isabel Cuello Gutiérrez	Firmado	22/01/2025 14:24:25	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/xldco2/ZDHJb7TA1DwvsNQ==			