

EXP. SAM nº:	
CÓDIGO:	01/MGL
EXP. AYTO. nº:	574/23

A/A del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de MEDINA SIDONIA

INFORME JURÍDICO SOBRE LICENCIA DE OBRAS Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL

SOLICITANTE	- ANTONIO ADRIÁN GUTIÉRREZ MORENO. - DNI.:32.061.170-K.
ACTUACIÓN PRETENDIDA	Construcción de nave para el desarrollo de la actividad de "Gimnasio", en Polígono Industrial Prado de la Feria, C/ Portugal Nº. 1, T.M. de Medina Sidonia (Cádiz).
UBICACIÓN	Parcela con referencia catastral nº. 6203507TF3406050001ME.
DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	- Proyecto Técnico "CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GIMNASIO", suscrito por el Ingeniero Técnico Industrial D. Manuel García Carrera, con visado Nº. 4771/2023 del COPITI de Cádiz. - Solicitud de licencia de obras con registro Nº. 4.2023007438E de 06/09/2023, justificante de pago de tasas, hoja de encargo profesional, hoja de estadística y escritura de parcela. - Anexo al Proyecto con R.M.E.Nº. 9488 de 13/11/2023. - Planimetría georreferenciada con R.M.E.Nº.3335 de 04/04/2025.
P.E.M. DECLARADO	170.559,82 €.
PLAZO DE EJECUCIÓN	6 meses para iniciar las obras y 12 meses para concluir las.
DIRECCIÓN FACULTATIVA	D. MANUEL GARCÍA CARRERA: Director de Obra. D. MANUEL GARCÍA CARRERA: Director de Ejecución de Obra.
COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD	SIN DETERMINAR.
NORMATIVA DE APLICACIÓN	- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). - RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RLISTA). - Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955. - NN.SS de Medina-Sidonia, aprobadas definitivamente por la CPOTU con fecha 20/01/1995. Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Ayto. Pleno con fecha 16/07/2009. - Plan Parcial SAU-6 "Prado de la Feria". - Estudio de Detalle SAU-5 (A.D. 14/07/05).
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	- SUELO URBANO CONSOLIDADO. - ORDENANZA USO INDUSTRIAL.

ANTECEDENTES

- Con fecha 23/06/2025 tiene entrada en este Servicio la documentación obrante en el expediente con referencia municipal nº. 574/23, tramitado a instancia de D. Antonio Adrián Gutiérrez Moreno, para la emisión del preceptivo informe jurídico.

Código Seguro De Verificación	2baugfC/17odaREhg/pEeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Monica Galea Lopez	Firmado	13/08/2025 10:31:47
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2baugfC/17odaREhg/pEeA==		



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La actuación pretendida, consistente en la construcción de nave para el desarrollo de la actividad de "Gimnasio", en Polígono Industrial Prado de la Feria, C/ Portugal Nº. 1, T.M. de Medina Sidonia (Cádiz), está sujeta a licencia urbanística según el Art. 137.1 de la LISTA, el Art. 291.e) del RGLISTA y el Art. 4.4.1 del PGOU.

SEGUNDO. Junto con la solicitud se presenta Proyecto suscrito por técnico competente, en el que queda suficientemente definido las obras que se pretenden ejecutar, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 299.a) del Reglamento General de la LISTA y Art. 4.4.17 del PGOU.

TERCERO. El artículo 288 del Reglamento General de la LISTA determina:

"1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigentes. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones:
 - 1º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
 - 2º. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
 - 3º. Alineaciones y rasantes.
 - 4º. Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
 - 5º. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
 - 6º. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
- c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.
- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones e informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia".

Consta en el expediente Informe Técnico favorable de fecha 22/01/2025.

CUARTO. La actividad que se pretende desarrollar está incluida en la categoría 70-Gimnasios, con una capacidad igual o superior a 150 personas o con una superficie construida total superior a 500 m²- del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), estando sujeta al instrumento de prevención y control ambiental de Calificación Ambiental.

Se aporta por el interesado análisis ambiental con medidas correctoras como documentación complementaria al Proyecto Técnico con el contenido mínimo exigido por el Art. 9 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (en adelante RCA).

Dicho Documento justifica el cumplimiento de la normativa medio-ambiental proponiéndose la adopción de medidas correctoras.

Código Seguro De Verificación	2baugfC/17odaREhg/pEeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Monica Galea Lopez	Firmado	13/08/2025 10:31:47
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2baugfC/17odaREhg/pEeA==		





CONCLUSIÓN

Por lo tanto, **PROCEDE LA APERTURA DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL** que se someterá a información pública durante el plazo de 20 días mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento en cuyo término municipal haya de desarrollarse el proyecto o actividad y notificación personal a los colindantes del predio en el que se pretende realizar.

Durante el período de información pública el expediente permanecerá expuesto al público en las oficinas del Ayuntamiento.

Concluida la información pública, se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados con el fin de que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo máximo de 15 días.

En el plazo de 20 días contados a partir de la presentación de las alegaciones, o de la finalización del plazo anteriormente señalado, se formulará propuesta de Calificación Ambiental debidamente motivada, y a la luz de dicha propuesta el órgano local resolverá el expediente (Art. 12-15 RCA).

La resolución de Calificación Ambiental se producirá en el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida.

Transcurrido el plazo de tres meses sin haberse dictado resolución expresa de calificación, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una calificación ambiental favorable.

El plazo para el otorgamiento de la licencia necesaria para la implantación de la actividad quedará suspendido hasta tanto no se produzca la resolución expresa de la calificación ambiental (Art. 16 RCA).

Asimismo se informa que, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 15.3 RCA, la resolución de calificación ambiental se integrará en el expediente de otorgamiento de la licencia solicitada, y determinará en todo caso la denegación de la misma cuando la actividad sea calificada desfavorablemente, por lo tanto, **NO PODRÁ OTORGARSE LICENCIA DE OBRA MIENTRAS NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE EN EL TRÁMITE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL.**

Fdo. Mónica Galea López
Asesora Jurídica SAM Medina-Sidonia

Código Seguro De Verificación	2baugfC/17odaREhg/pEeA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Monica Galea Lopez	Firmado	13/08/2025 10:31:47
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/2baugfC/17odaREhg/pEeA==		

