



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS

## INFORME

**EXPEDIENTE:** 24/0108  
**ASUNTO:** INFORME PARA CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA ADECUACIÓN DE NAVE COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA E HIGIENE.  
**SITUACION:** CALLE CURTIDORES N°20-22 P.I. EL PALMAR.  
**INTERESADO:** DIEGO ENCISO INDA

En relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

### OBJETO

Se solicita CALIFICACIÓN AMBIENTAL para ALMACEN AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA E HIGIENE en CALLE CURTIDORES N°20-22 P.I. EL PALMAR con las REFERENCIAS CATASTRALES: 9961205QA4596B0009MR Y 9961205QA4596B0010ZW aportando a tal efecto:

- ANALISIS DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA MEMORIA TÉCNICA DE APERTURA DE COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA E HIGIENE , redactado por el ingeniero técnico industrial D. Carlos Ruiz Álvarez, visado por colegio profesional con nº 2555/2023 de fecha 21/03/2024.
- MEMORIA TÉCNICA DE APERTURA DE COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA E HIGIENE , redactado por el ingeniero técnico industrial D. Carlos Ruiz Álvarez, visado por colegio profesional con nº 2555/2023 de fecha 21/03/2024. Presentado con fecha de entrada en el registro 14/05/2023 en el expediente 23/0281 E 2024/3/S551

### CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1991, publicado el 31 de diciembre de 1991 y en vigor desde el 27 de marzo de 1992, establece las siguientes determinaciones para los terrenos objeto de la solicitud:

Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO,

AREA CON PLANEAMIENTO DIFERIDO, e incluida en la Unidad de Ejecución PERI-CN-1 "EL PALMAR.", fue aprobado definitivamente el 10 de MAYO de 1990. recogándose para dicha área las determinaciones del Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

El Plan Especial de reforma Interior "El PALMAR" califica dicha Nave (incluida en la MANZANA K como uso industrial, ZONA FABRIL Y ALMACENES cuyas condiciones particulares se regulan en los artículos 73 al 88 inclusive de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial, al respecto de las condiciones de regulación de los usos de la Industria Fabril y Almacenes de los artículos 73 y 74 establecen las actividades prohibidas y las actividades industriales permitidas con sus excepciones:

#### Art.73

*En la denominada zona de industria fabril y almacenes solo serán posibles aquellas actividades o usos que señalan en el Nomenclator del Rg. De Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre, exceptuando las siguientes:*



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

#### SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS

*Vaquerías, Cebo de ganado de cerdo, avicultura, Cunicultura, Doma de animales y picaderos. Obtención de abonos orgánicos u otros productos de igual condición. Fabricación de cemento hidráulico. Trituración de piedras y su clasificación. Centrales de hormigado. Laminación de aceros calientes. Fabricación de armamento ligero y artillería. Fabricación de acumuladores eléctricos. Construcciones navales, ferroviarias y vehículos. Recogida de basuras y destrucción de ellas. Sala de proyección de películas. Locales de teatro o circos y salas de fiesta y baile.*

Art. 74.-

*Junto con las actividades permitidas señaladas en el artículo anterior, se permiten también, las destinadas a **comercialización de productos** y actividades administrativas, ya sea en edificación anexa, contigua o integrada en la edificación principal, en las condiciones adecuadas a la actividad y conforme al vigente Reglamento de Higiene y seguridad en el trabajo.*

*Se permite así mismo, la edificación de vivienda para conserje o guarda de la explotación, en la proporción de una sola vivienda por explotación o actividad.*

Para lo que no determine el PERI deberá cumplir el PGOU 1991.

El uso principal de la actividad COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA E HIGIENE.

#### **ANÁLISIS DE LA PROPUESTA**

---

Se trata de Nave en Planta baja con una superficie construida de 388,20 m<sup>2</sup> y una entreplanta de superficie construida de 94,40 m<sup>2</sup>, siendo la superficie completa de 482,60 m<sup>2</sup>. Consta licencia de obras y apertura de Adecuación de Nave para la de TALLER DE FERRALLA en el expediente nº 07/0189 con fecha 12/02/2009 de concesión de licencia de obras y calificación ambiental aunque se archiva sin licencia de aperturas, con las referencias catastrales: 9961205QA4596B0009MR Y 9961205QA4596B0010ZW, la adecuación de la nueva actividad no requiere obras.

Se justifican las condiciones urbanísticas del PGO 1991 aunque le es de aplicación el PERI-CN-1 EL PALMAR y las cumple, teniendo en cuenta que la actividad principal la de Comercio Mayorista de productos se considera comercialización de productos y almacenamiento la actividad está permitida. La adecuación supone un nuevo uso.

No requiere obras. La nave se encuentra diáfana en su planta baja, contando con dos aseos en esta planta y en la entreplanta se encuentran las oficinas.

Se han justificado del CTE el DB-SI en vez del Reglamento contra incendios de Establecimientos industriales que le corresponde ya que el uso es industrial y los documentos del código técnico que le son de aplicación, el DB-SI en la zona de oficinas, el DB-SUA, ficha decreto 293/09 y el REBT.

#### **CALIFICACIÓN AMBIENTAL**

---

Se considera SUFICIENTE la documentación presentada por el interesado procediéndose a iniciar el **EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL** conforme a lo dispuesto en el Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental Cat. 63 "Almacenamiento y/o venta de artículos de droguería y perfumería al por mayor" y en el Capítulo II del Reglamento de Calificación Ambiental (R.D. 297/95 de 19 de Diciembre).

El documento de justificación Ambiental, se ajusta a lo especificado en el Decreto 297/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental., se estima que puede otorgarse la **CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE**, incluyendo en el acuerdo correspondiente los siguientes requisitos y medidas complementarias de las establecidas en la documentación presentada por el interesado.



Ayuntamiento de El Puerto de Santa María

SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS

- Como consecuencia del ejercicio de la actividad no podrá sobrepasar los Límites admisibles de ruidos y vibraciones que establece el art. 29 del **D. 6/2012** del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- Si existieran deberá indicarse la relación de productos químicos inflamables almacenados y sus cantidades, estos se almacenarán en lugar aislado y en armario metálico EI245-C5.
- Los residuos deberán ser gestionados por gestor autorizado.
- Para la gestión de residuos urbanos es necesario clasificarlos y separarlos adecuadamente para su posterior retirada por la empresa autorizada de gestionarlos.
- Los restos de los productos procedentes de la limpieza y caducidad, deberán ser almacenados en bidones herméticos y retirados por empresa autorizada en la retirada de productos contaminantes.
- Se realizará una recogida selectiva de residuos con separación de orgánicos e inorgánicos, en recipientes estancos y de superficie lisa, siendo de material anticorrosivo, de fácil limpieza y desinfección y que cuente con cierre hermético.
- Se aportará la siguiente documentación:
  1. Copia de contrato con gestor autorizado en la retirada de residuos.

En la resolución de CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE, se incluirán las condiciones detalladas más arriba. Una vez finalizadas las obras debe presentarse la documentación requerida detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto conforme a lo dispuesto en el art. 19 del Reglamento de Calificación Ambiental.

---

Este SERVICIO DE LICENCIAS considera necesario aportar la documentación siguiente:

1. Una vez **resuelta la Calificación Ambiental**, cabe informar al interesado que de acuerdo al vigente artículo 169.bis b) de la LOUA, modificado por el Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo, deben sujetarse a declaración responsable, en las condiciones citadas en dicho artículo, las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas. Le es de este artículo. **Deberá presentar Modelo MO07.1** de declaración responsable de utilización de la Ordenanza Municipal de licencias urbanísticas, declaración responsable y comunicaciones previas. Para la declaración responsable de utilización deberá subsanar la Memoria Técnica de Comercio Mayorista de la documentación técnica presentada, en los siguientes aspectos técnicos:
2. Se han justificado del CTE el DB-SI en vez del Reglamento contra incendios de Establecimientos industriales que le corresponde ya que el uso de la actividad Comercio al por mayor es industrial.

Firmado:

M<sup>a</sup> Ángeles Moreno Álvarez,  
Ingeniera Técnica Industrial