

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ACTIVIDAD OBJETO DE SOLICITUD DE CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

GIMNASIO CON AMENIZACIÓN MUSICAL

Ubicación:

Centro Comercial El Paseo N-IV, Km 653, 11500, El Puerto de Santa María, (Cádiz)

Titular:

UpGyms Iberia S.L.

Autor de la memoria técnica:

Antonio Romero Arrufat - Ingeniero Industrial - Colegiado nº 4649 COISICV

Fecha:

Noviembre 2025

CONSULTORÍA TÉCNICA DE PROYECTOS RETAIL

Proyectos técnicos para permisos de obra, apertura e instalaciones

ÍNDICE

1. OBJETO DE LA MEMORIA	2
2. AGENTES	2
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	3
4. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	4
5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA	7
5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	7
5.2 CONDICIONES DEL USO GIMNASIO	10
5.3 COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA	11

1. OBJETO DE LA MEMORIA

La presente memoria tiene por finalidad describir las características de una nueva actividad de gimnasio que se desea aperturar en la ciudad de **El Puerto de Santa Maria**, para la tramitación en dicha entidad local de Certificado de Compatibilidad Urbanística, que manifieste la posibilidad de implantación del uso pretendido en la finca urbana de referencia, según el planeamiento en tramitación y el planeamiento vigente.

2. AGENTES

PROMOTOR:

Nombre	UpGyms Iberia S.L.
N.I.F.	B67520809
Domicilio:	C. Casanova 161, 08036, Barcelona (Barcelona)

PROYECTISTA:

Nombre	Antonio Romero Arrufat
Titulación	Ingeniero Industrial
Nº Colegiado	4649
Colegio	C.O.I.S.I. de la Comunidad Valenciana
Domicilio	Calle San Roque 88, 5B, 12004, Castellón (Castellón)
Teléfono	964630741 / 619840457
Correo electrónico	armonic@armonic.es

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Espacio y distribución:

El gimnasio se divide en las diferentes áreas que a continuación se detallan, para ofrecer una experiencia completa a sus usuarios:

1.- Zona de cardio:

Amplia variedad de máquinas cardiovasculares de última generación: cintas de correr, bicicletas estáticas, elípticas, remos, etc.

Pantallas individuales en las máquinas para entretenimiento y seguimiento del entrenamiento.

Monitores de frecuencia cardíaca disponibles para un entrenamiento más preciso.

2.- Zona de musculación libre:

Amplia selección de pesas libres, mancuernas, barras y discos para un entrenamiento personalizado.

Bancos, racks y jaulas de sentadillas para ejercicios de fuerza con total seguridad.

Espejos estratégicamente ubicados para una correcta postura durante el entrenamiento.

3.- Zona de musculación guiada:

Máquinas de musculación guiada para trabajar todos los grupos musculares de forma segura y eficiente.

Cables y poleas para ejercicios de tonificación y definición muscular.

Instrucciones y diagramas en cada máquina para un uso correcto y efectivo.

4.- Zona de clases dirigidas:

Salas diáfanas con diferentes tipos de clases: spinning, yoga, pilates, zumba, etc.

Instructores presenciales y virtuales, altamente cualificados y motivadores para asegurar una experiencia de entrenamiento única.

Equipos específicos para cada tipo de clase, como bicicletas indoor, colchonetas, steps, etc.

5.- Salas específicas:

Sala de hidromasaje en seco con equipo especial para relajación y recuperación.

Sala de bodytrax, con un dispositivo avanzado para medida de parámetros corporales, como peso, volumen, grasa corporal, masa ósea, masa muscular...

AMONIC

6.- Otros servicios:

Vestuarios amplios y cómodos con duchas y taquillas individuales.

Zona de descanso con máquinas expendedoras de bebidas y snacks.

Recepción con personal amable y dispuesto a atender las necesidades de los usuarios.

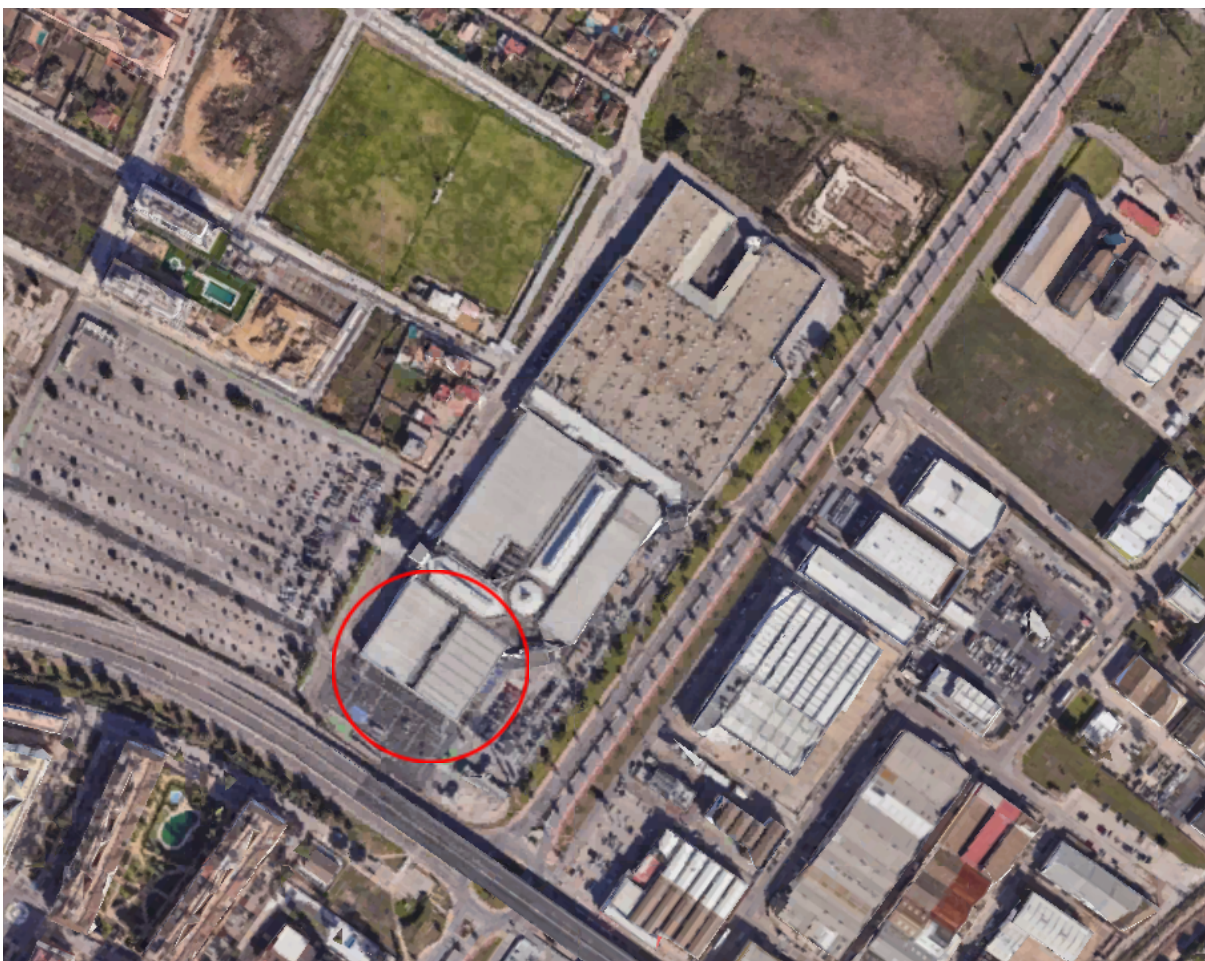
Asesoramiento personalizado por parte de entrenadores titulados.

El gimnasio ofrece una amplia variedad de actividades para todos los niveles de condición física y objetivos de entrenamiento. Su moderna infraestructura, su completo equipamiento y su equipo profesional lo convierten en el lugar ideal para mantenerse en forma y disfrutar de una experiencia de entrenamiento completa.

4. LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

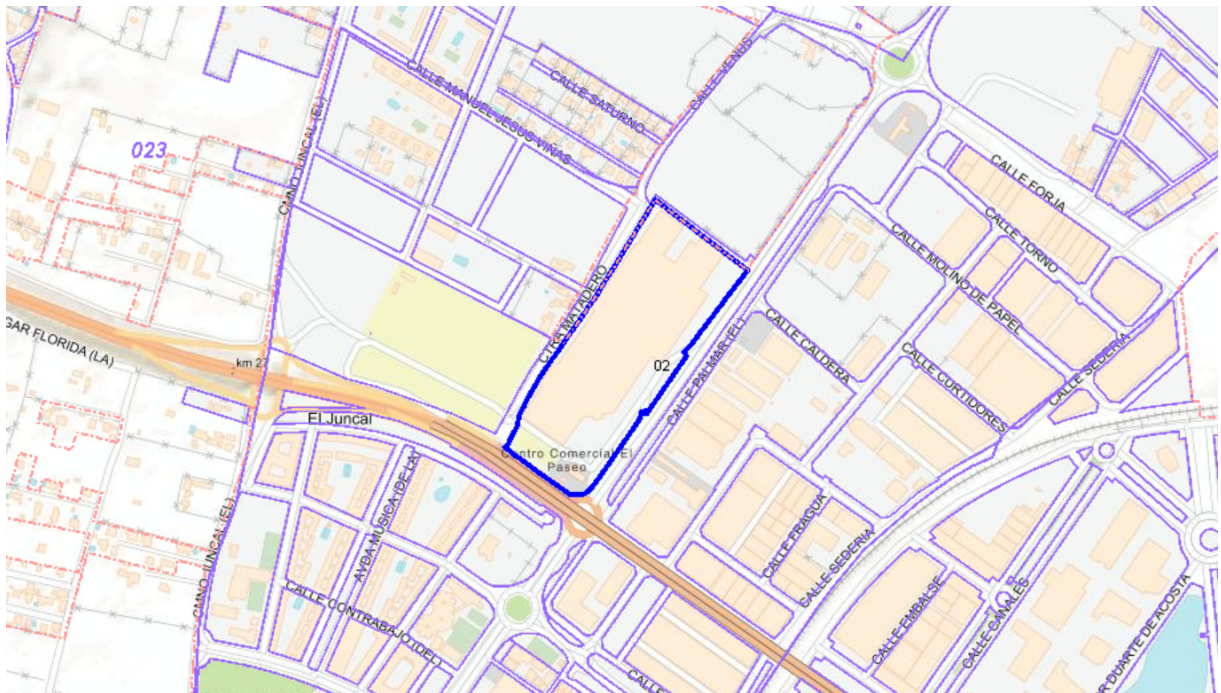
Dirección	Centro Comercial El Paseo N-IV, Km 653, 11500, El Puerto de Sta María, (Cádiz)
Referencia Catastral	9460902QA4596A0004ID

EMPLAZAMIENTO



La actividad se implantaría en un local en la Planta Baja del Centro Comercial.

PLANO PARCELARIO



FICHA CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9460902QA4596A0004ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR MADRID CADIZ 15 Es:1 Pt:00 Pt:03
11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 10.915 m²
Año construcción: 1993

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/03	9.787
COMERCIO	1/00/02A	31
COMERCIO	1/00/B19	213
COMERCIO	1/00/B18	274
COMERCIO	1/00/03	29
Elementos comunes		581

PARCELA

Superficie gráfica: 63.552 m²
Participación del inmueble: 13,6700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

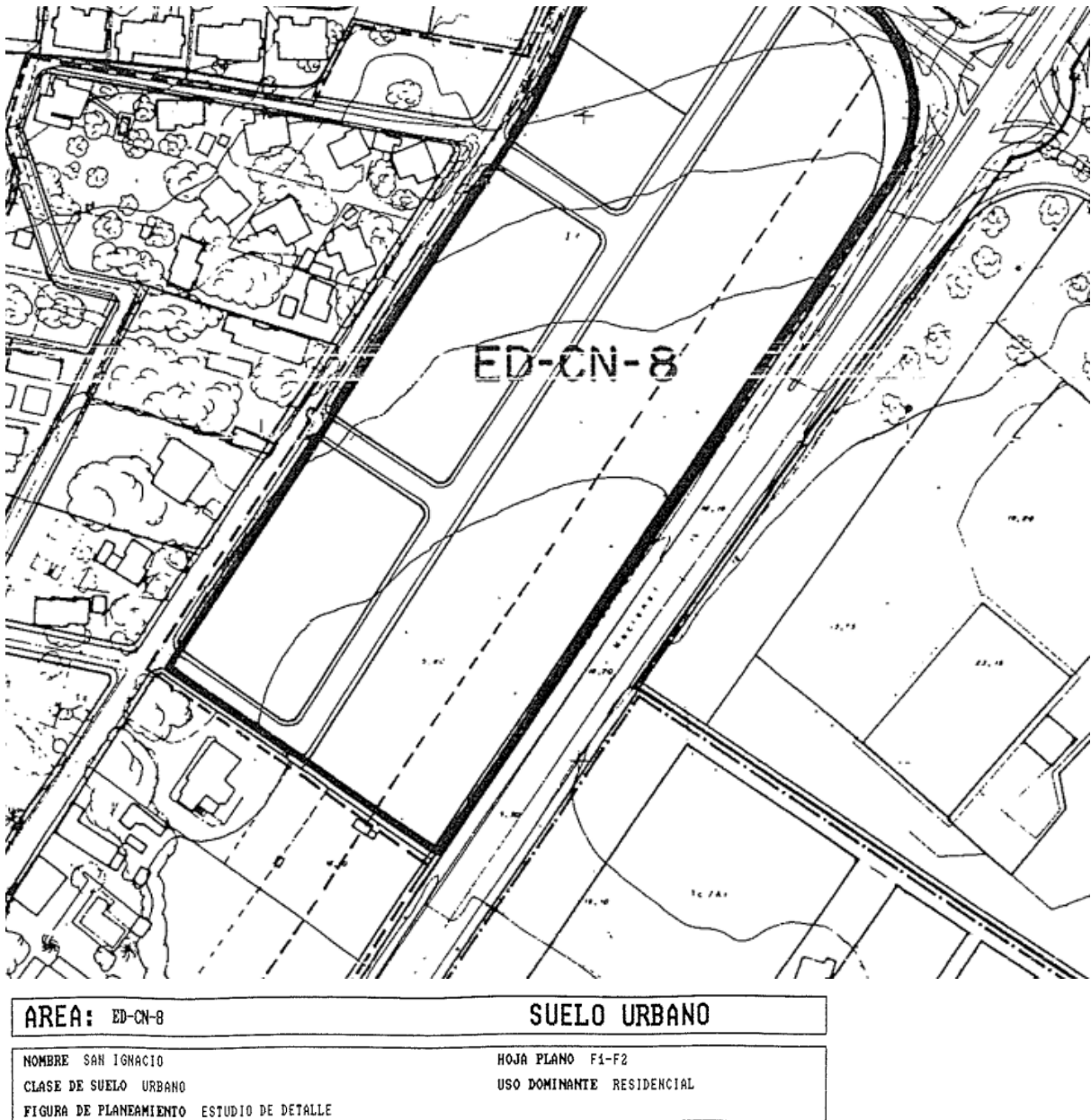


5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PGMO DEL PUERTO DE SANTA MARIA

<https://www.elpuertodesantamaria.es/uploads/2021/PGOU-1992/doc-tecnica/Fichas-de-Planeamiento.pdf>

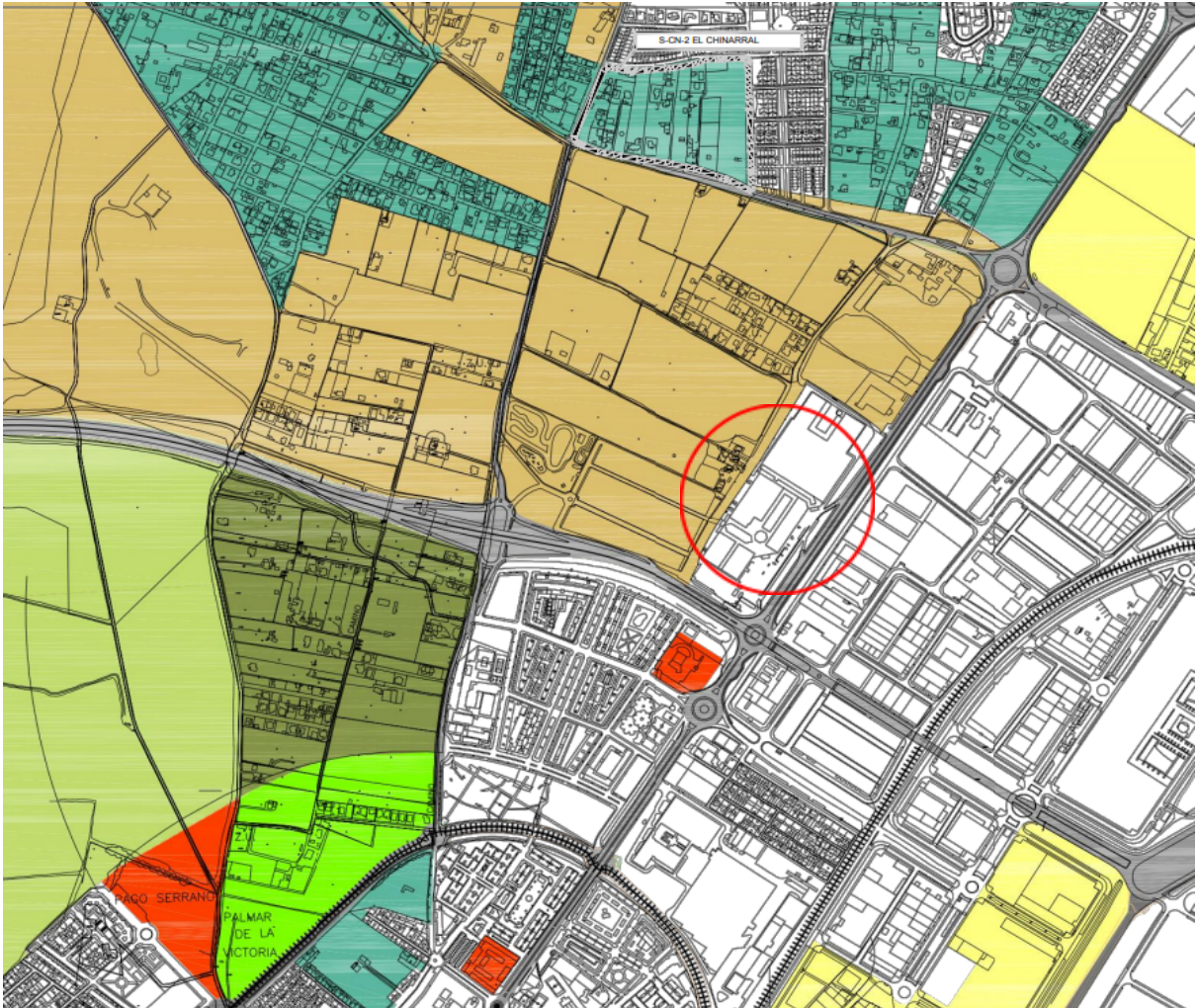


Si bien los planos de ordenación del PGOU dicen que el suelo es residencial, hubo estudios de detalles posteriores.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DEL PUERTO DE SANTA MARIA

AMONIC

https://transparencia.elpuertodesantamaria.es/trans/D-normativa/URBANISMO-PLANEAMIENTO/2024/ele_155345_03_PLANOS PARTE III.1_RGE_16951.PDF



CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES

SUELO URBANO:

CONSOLIDADO



NO CONSOLIDADO



SUELO URBANIZABLE:

ORDENADO



SECTORIZADO



NO SECTORIZADO



SUELO NO URBANIZABLE:

POR LEGISLACION ESPECIFICA



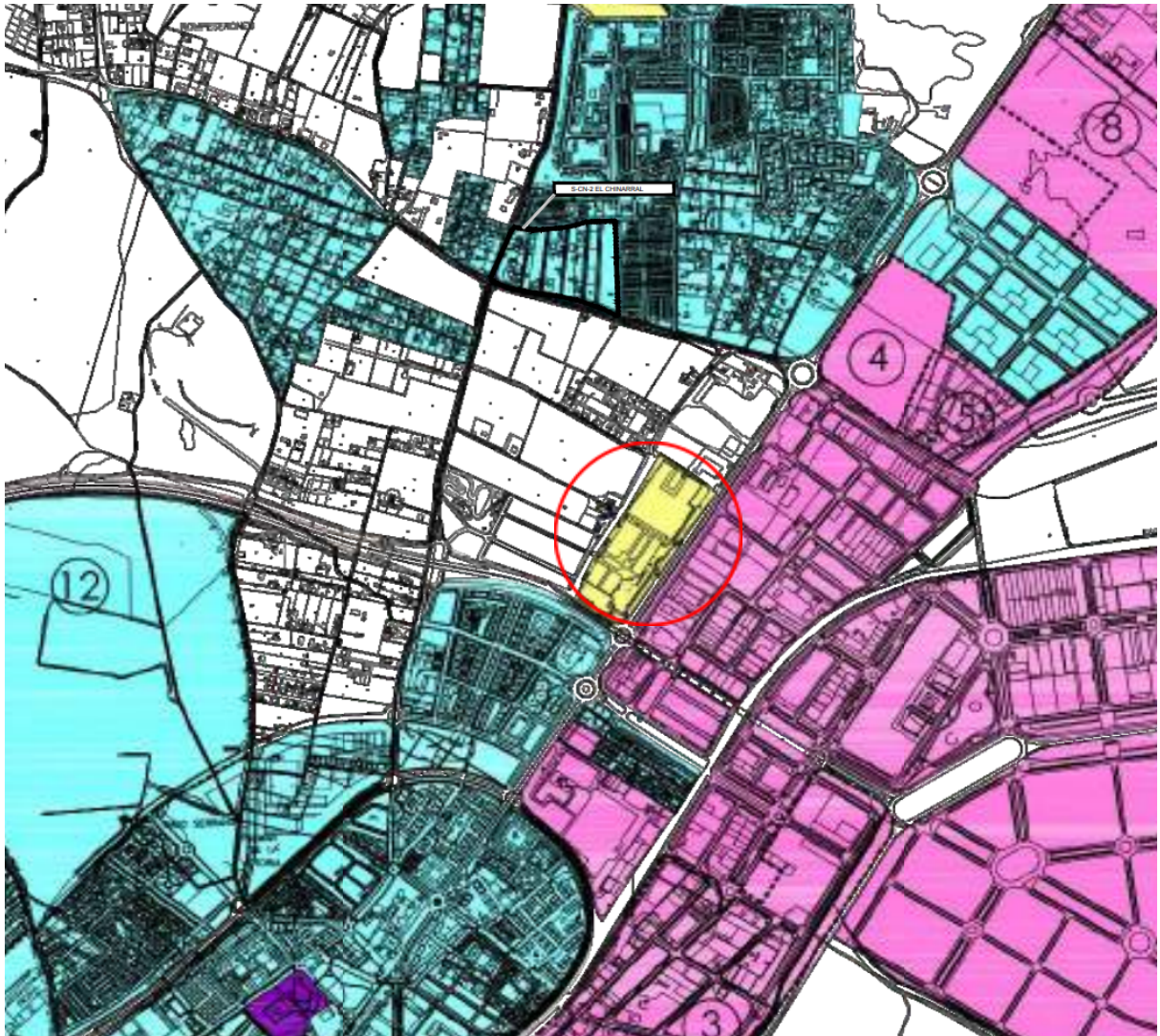
POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANA



NATURAL O RURAL



file:///C:/Users/alumno/Desktop/ele_155345_03_PLANOS PARTE II.1_RGE_16951.pdf



USOS GLOBALES

USOS GLOBALES:

RESIDENCIAL ZONA 1 1ª RESIDENCIA

ZONA 2 2ª RESIDENCIA

INDUSTRIAL

ZONA 3

ZONA 4 BODEGUERA

TERCIARIO

ZONA 5

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

PERIMETRO CONJUNTO HISTORICO BIC

BIC: BIEN DE INTERES CULTURAL
POT: PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO

ZONAS EN SUELO URBANO

Zona	Uso Global	Densidad Global	Edificación Global
Zona 1 1ª residencia	Residencial	48.85 viviendas	0.64
Zona 2 2ª residencia	Residencial	48.2 viviendas	0.66
Zona 3	Industrial	-	0.7
Zona 4 Bodeguera	Industrial	-	0.47
Zona 5	Terciario	0.6 viviendas	0.46

SECTORES
EN SUELO
URBANIZABLE

Por lo tanto la zona se define como:

Clasificación	Suelo Urbano
Uso global	Terciario, Zona 5

5.2 CONDICIONES DEL USO GIMNASIO

NORMATIVA TOTAL 1992 REFUNDIDO

https://www.elpuertodesantamaria.es/uploads/2022/ele_5483_NORMATIVATOTAL1992_refundido10062022.pdf

3. Centros y servicios terciarios	3.1. Centros terciarios	3.1.1. Hospedaje	-----
		3.1.2. Espectáculos y salas de reunión	-----
		3.1.3. Comercio	3.1.3.1. Local comercial 3.1.3.2. Agrupación comercial 3.1.3.3. Grandes superficies comerciales
		3.1.4. Oficinas	-----
		3.1.5. Gasolineras	-----
	3.2. Servicios terciarios	3.2.1. Campamento	-----
		3.2.2. Aparcamiento-garaje	3.2.2.1. Aparcamiento 3.2.2.2. Garajes 3.2.2.3. Aparcamientos y garajes públicos

Aprobado provisionalmente por el Pleno

CAPITULO 5º Uso de Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 4.5.1.- Definición y Clases.

Texto según modificación del PGOU de la definición del uso de hospedaje, Aprobado Definitivamente el 13/03/2008.

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos

cincuenta y dos (652), novecientos sesenta y tres (963), y **novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE** y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

CNAE 965: Actividades de mantenimiento físico (como gimnasios y centros de bienestar).

Por lo tanto, el uso de gimnasio se define como:

Clasificación	3. Centro y Servicios Terciarios
Uso global	3.2 Servicios Terciarios, Espectáculos y Salas de Reunión.

5.3 COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Por lo tanto, dentro del uso **Terciario, Zona 5**, el uso de Gimnasio es uno de los usos permitidos.

Por todo lo expuesto, el Técnico que suscribe considera que la actividad de gimnasio descrita en la presente memoria técnica sí es COMPATIBLE con el planeamiento urbanístico municipal de **El Puerto de Sta María**.