



## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **MODIFICACION DEL PGOU por adaptación parcial de las NSM a la LOUA.**

**Cambio de Clasificación de Parcela Residencial a Sistema General Sanitario para ampliación del Centro de Salud.**

**c/ Cervantes, 38 y c/ Divina Pastora (Traseras c/ Molinos, 19-21) (Modificación de la Ordenación Estructural).**

**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL**

**Promotor:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMADEN DE LA PLATA

**Arquitecto:** DAVID RAMOS JIMENEZ.

Coleg. 4.819 COA Sevilla.



Expte: 130-Almadén de la Plata - Centro de Salud Estructural SSGG

**SEPTIEMBRE - 2.017**



**ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**David Ramos Jiménez**

**Telf.: 659-74-71-68**

**E-mail: [davidramosjimenez@telefonica.net](mailto:davidramosjimenez@telefonica.net)**

## **1.- RESUMEN EJECUTIVO**

---

1.1.- INTRODUCCION.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

1.4.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE.

1.5.- AMBITO EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION O LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA Y PLAZO DE DURACION DE DICHA SUSPENSION.

## 1.1.- INTRODUCCION

---

Según se detalla en el Art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y puesto que se procede a la exposición pública del presente documento de **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística**, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

El Art. 25.3 del RDL 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, prescribe lo siguiente:

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

El Art. 19.3 de la Ley 7/2002, LOUA, prescribe lo siguiente:

*3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

En base a lo anterior, se redacta el presente Resumen Ejecutivo.

## 1.2.- ANTECEDENTES

---

Las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de Almadén de la Plata, fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) el 19 de diciembre de 1.991, cuya aprobación se publicó en el BOP N° 62 de 16 de marzo de 1.992, conteniendo las Normas Urbanísticas de aplicación en cualquier parcela del municipio, en base a los planos de ordenación completa del mismo.

El 17 de septiembre de 2.009 se aprueba la Adaptación Parcial de las NSM a la LOUA, cuya aprobación se publicó en el BOP N° 19 de 25 de enero de 2.011, no teniendo incidencia relevante sobre la Normativa Urbanística de aplicación en Suelo Urbano Consolidado.

Con todo lo anterior, el Planeamiento de aplicación en el municipio de Almadén de la Plata que consta de los dos documentos antes mencionados, pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) por adaptación parcial de las NSM a la LOUA, con lo que el presente documento debe llamarse Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Actualmente, el Centro de Salud principal del municipio de Almadén de la Plata, ubicado en la c/ Cervantes, n° 38, se encuentra cerrado debido a sus carencias existentes. Se ha habilitado provisionalmente un Consultorio en la misma c/ Cervantes, n° 2, sede del Centro de Igualdad y Ciudadanía, pero obviamente no está habilitado para la demanda necesaria en el municipio.

Actualmente no es posible la nueva implantación de un nuevo Centro de Salud en dicha parcela de la c/ Cervantes, n° 38, debido a que tiene una superficie de 376 m<sup>2</sup>, y no reúne los condicionantes reglamentarios necesarios para la nueva implantación, especialmente por la falta de edificabilidad, por lo que es imprescindible la ampliación de dicha parcela para poder llevar a cabo la construcción de un Nuevo Centro de Salud – Centro de Atención Primaria.

Adjuntamos escrito de 1 de abril de 2.016 con los requerimientos de la Consejería de Salud:



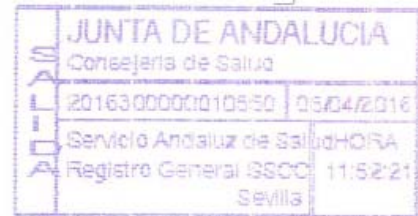
Servicio Andaluz de Salud  
CONSEJERÍA DE SALUD



**SR. ALCALDE PRESIDENTE**

**AYUNTAMIENTO DE ALMADÉN DE LA PLATA**

Plaza de Constitución nº 1  
41240 Almadén de la Plata (Sevilla)



Fecha: 1.04.16  
Nuestra referencia: SPO/PM  
Asunto: **Centro de Atención Primaria**

Estando en estudio la posibilidad de ejecución de un nuevo Centro de Atención Primaria en esa localidad, le ruego nos indique la disposición por parte de ese Ayuntamiento de parcelas para ese fin que se encuentren en situación de ser cedidas a esta administración.

Las características necesarias son las siguientes:

**Clasificación del suelo:** Urbano

**Superficie:** La necesaria para, según normativa urbanística municipal, poder disponer de una superficie construida de 850 m<sup>2</sup>. Preferentemente con posibilidad de ampliación.

Se tendrá en cuenta, para añadir a aquella superficie, la necesidad de contar con aparcamientos si la normativa municipal así lo dispone.

**Usos permitidos:** Que sean compatibles con la ejecución de un Centro de Salud.

**Dotación de infraestructuras:** Se deberá contar a pie de parcela con abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía, con características suficientes para permitir dar servicio al Centro de Salud

Agradeciendo de antemano su colaboración, reciba un cordial saludo.

EL DIRECTOR GENERAL DE  
GESTIÓN ECONÓMICA Y SERVICIOS

Fdo.: Horacio Pijuán González

Como puede verse, los condicionantes principales necesarios son la ubicación en Suelo Urbano Consolidado y una parcela donde se puedan construir un mínimo de 850 m<sup>2</sup>, con posibilidad de ampliación.

Ante esta situación, se ha realizado un estudio de posibles solares o inmuebles donde poder ubicar un Nuevo Centro de Atención Primaria, Centro de Salud, y teniendo en cuenta también los requisitos impuestos por el Servicio Andaluz de Salud, se ha optado por ceder el inmueble donde se ubica el antiguo Centro de Salud de la c/ Cervantes, nº 38 y adquirir el solar ubicado en la parte posterior situado en la c/ Divina Pastora, traseras de las parcelas de la c/ Molinos, 19 y 21.

El antiguo Centro de Salud, ubicado en la c/ Cervantes, nº 38, como no podía ser de otra manera, está clasificado como Sistema General Sanitario por el planeamiento superior vigente, PGOU adaptado parcialmente a la LOUA; no obstante, la parcela que el Ayuntamiento ha adquirido para la creación del nuevo Centro de Atención Primaria, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial, con la calificación de Casco Tradicional.

Esta modificación por tanto, pretende la nueva clasificación de la parcela ubicada en la c/ Divina Pastora, traseras de las parcelas de la c/ Molinos, 19 y 21, como Sistema General Sanitario para poder llevar a cabo lo más urgentemente posible la construcción del nuevo Centro de Atención Primaria tan necesario para los habitantes de Almadén de la Plata.

Por otro lado, es importante reseñar la urgencia que requiere la tramitación de esta modificación, ya que la Junta de Andalucía ya ha anunciado en prensa en repetidas ocasiones (3 de septiembre de 2.016 en el Correo de Andalucía, 6 de septiembre en el periódico digital La Plaza, etc) el inicio de construcción de este nuevo Centro de Salud, para el que se va a destinar una ayuda de 1.046.634 €.

Incluso, ya se ha publicado en el BOPA nº 293 de 2 de septiembre de 2.016 una contestación oficial del Consejo de Gobierno firmada por el Consejero de Salud, D. Aquilino Alonso Miranda, verificando dicho inicio de construcción del Centro de Salud.

De acuerdo a la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sus modificaciones y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, por el que se modifica la misma; según su Art. 40.3.a de la sección 4ª "Evaluación Ambiental Estratégica", esta modificación ha sido sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyo Informe Ambiental Estratégico de 7 de agosto de 2.017 (Exp. EAE/SE/256/2017/S), ha resuelto que esta modificación "no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente".

### 1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que la ordenación proyectada en la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística altera la vigente se corresponde con la delimitación de la parcela catastral objeto de cambio de clasificación, se adjunta su ubicación y ficha catastral:

- c/ Divina Pastora (8766061TG2986N0001OK):

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 8766061TG2986N0001OK					
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>					
LOCALIZACIÓN					
CL DIVINA PASTORA Suelo TRAS C/MOLINO N°S 19 Y 21					
41240 ALMADEN DE LA PLATA [SEVILLA]					
USO PRINCIPAL		Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	
				--	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>					
SITUACIÓN					
CL DIVINA PASTORA TRAS C/MOLINO N°S 19 Y 21					
ALMADEN DE LA PLATA [SEVILLA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)		TIPO DE FINCA	
0		419		Suelo sin edificar	

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 17 de Enero de 2017

La superficie de la parcela es de 419 m<sup>2</sup>.

La superficie construida es de 0 m<sup>2</sup>.

Uso Principal: sin edificar.

#### **1.4.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE**

---

El presente documento persigue la Modificación del P.G.O.U. de Almadén de la Plata, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El objeto principal del presente documento es la nueva clasificación de la parcela ubicada en la c/ Divina Pastora, traseras de las parcelas de la c/ Molinos, 19 y 21, como Sistema General Sanitario para poder llevar a cabo lo más urgentemente posible la construcción del nuevo Centro de Atención Primaria, Centro de Salud, tan necesario para los habitantes de Almadén de la Plata.

La parcela para nueva clasificación como Sistema General Sanitario, ubicada en la c/ Divina Pastora, traseras de las parcelas de la c/ Molinos, 19 y 21, tiene una superficie de 419 m<sup>2</sup>, los cuales, sumados a la parcela del actual Centro de Salud sin uso de 376 m<sup>2</sup>, supondrán una nueva parcela para la construcción del nuevo Centro de Atención Primaria de 795 m<sup>2</sup> de suelo de **Sistema General Sanitario**, suficientes para albergar los 850 m<sup>2</sup> construidos que debe tener como mínimo el nuevo centro, así como alguna posible ampliación posterior.

Según las NSM, las condiciones urbanísticas de aplicación serán las mismas que la zona donde esté enclavado, en este caso, las condiciones de Casco Tradicional, según las cuales, habrá que dejar libre aproximadamente 275 m<sup>2</sup> por planta, por lo que será posible edificar aproximadamente más de 1.000 m<sup>2</sup>, más que suficientes para el mínimo que especifica la Consejería de Salud.

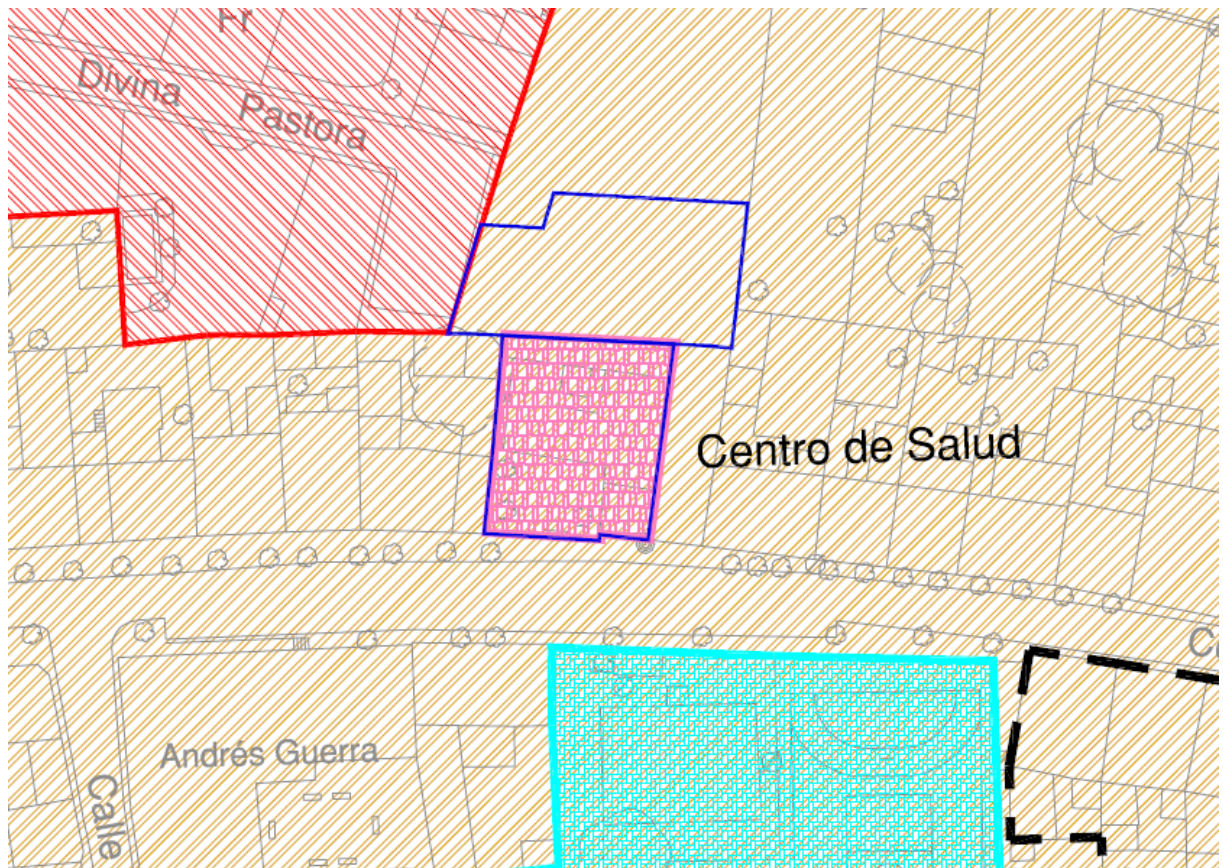
La ampliación de superficie destinada a Sistema General Sanitario en el municipio de Almadén de la Plata, permitirá entre otras, la ampliación de las edificaciones, la mejora de los servicios, la actualización de sus instalaciones, la posibilidad de recibir subvenciones tanto autonómicas, como estatales y europeas y un largo etcétera.

Esta modificación aumentará el Sistema General de Equipamientos del municipio, de forma que se aumenta en 425 m<sup>2</sup> más, por tanto, la superficie total de Sistema Generales de Equipamientos municipales aumentará hasta los 21.816 m<sup>2</sup>, los cuales, divididos por las 1.195 viviendas proporciona un ratio de 18,26 m<sup>2</sup>/Viv.

Se detalla a continuación el estado previo a la modificación y el estado que pretende ser modificado:



**ESTADO ACTUAL:**



**USOS GLOBALES POR ZONAS**

RESIDENCIAL.

 ZONA CASCO TRADICIONAL

 ZONA EXTENSIÓN 1

 ZONA EXTENSIÓN 2

 UNIDAD DE ACTUACION 5

INDUSTRIAL.

 ZONA INDUSTRIAL


**SISTEMAS EN SUELO URBANO**


SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

 S. G. ADMINISTRATIVO

 S. G. DEPORTIVO

 S. G. EDUCATIVO

 S. G. SANITARIO

 S. G. POLICIAL

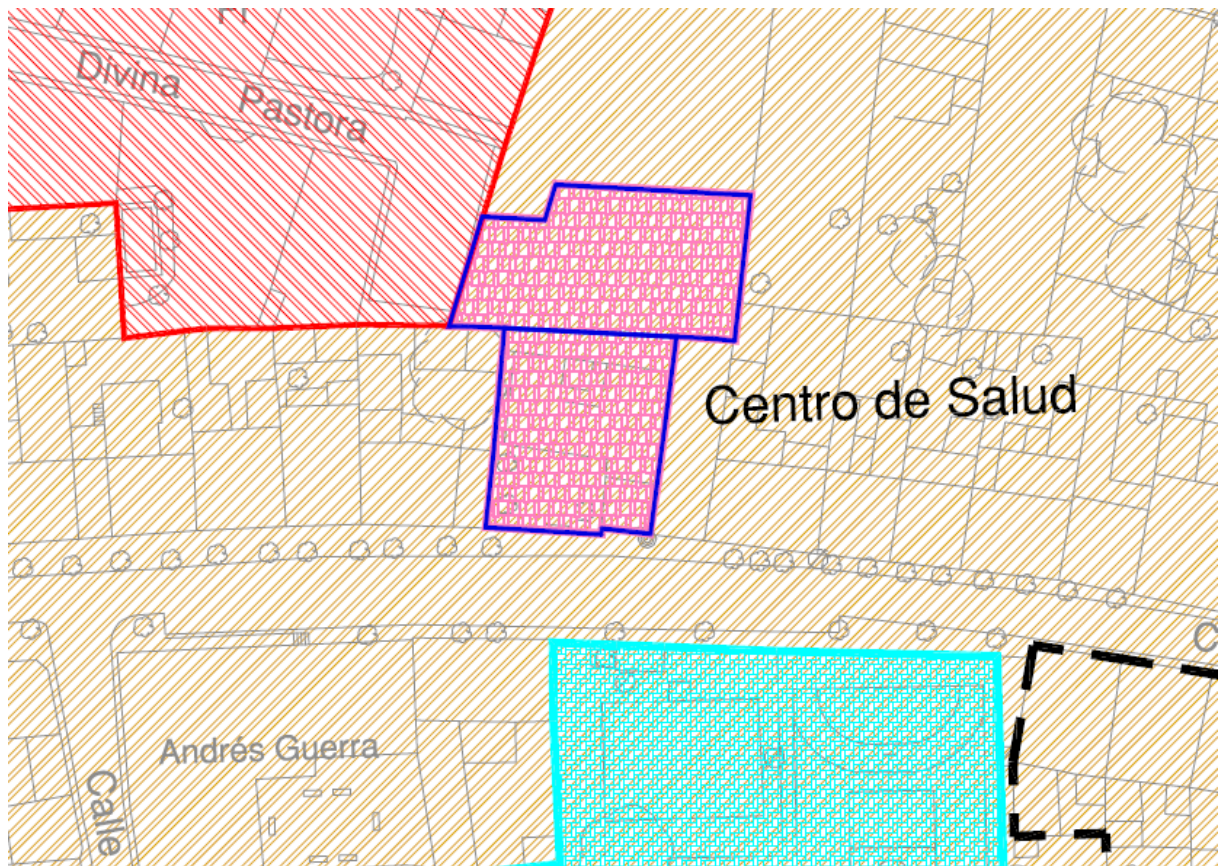
 S. G. CULTURAL

 S. G. DE UNIDADES DE SERVICIO

 S. G. DE REDES DE SERVICIO



**ESTADO MODIFICADO:**



**USOS GLOBALES POR ZONAS**

RESIDENCIAL.

- ZONA CASCO TRADICIONAL
- ZONA EXTENSIÓN 1
- ZONA EXTENSIÓN 2
- UNIDAD DE ACTUACION 5

INDUSTRIAL.

- ZONA INDUSTRIAL

**SISTEMAS EN SUELO URBANO**

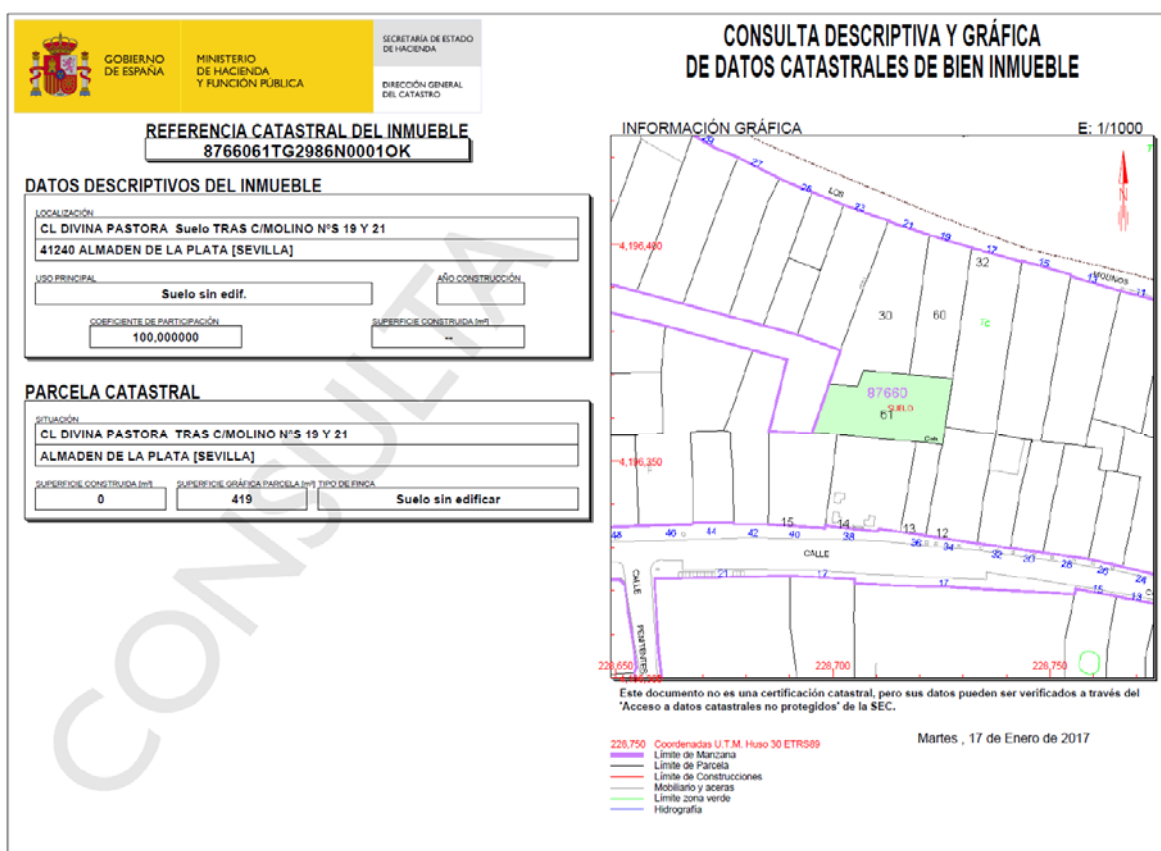
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. ADMINISTRATIVO | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. POLICIAL               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. DEPORTIVO     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. CULTURAL              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. EDUCATIVO   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. DE UNIDADES DE SERVICIO |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. SANITARIO     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. G. DE REDES DE SERVICIO    |

**1.5.- AMBITO EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION O LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA Y PLAZO DE DURACION DE DICHA SUSPENSION**

El ámbito en el que se suspende la ordenación y los procedimientos de intervención urbanística, donde se incluyen las licencias urbanísticas, se corresponde con la delimitación de la parcela catastral objeto de cambio de clasificación, se adjunta su ubicación:

- c/ Divina Pastora (8766061TG2986N0001OK):



En aplicación del Art. 27.2 de la Ley 7/2002, LOUA, el acuerdo de la aprobación inicial de la presente **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística**, determinará la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año en el ámbito antes definido.

Sevilla, septiembre de 2.017

Fdo: David Ramos Jiménez  
arquitecto