

AVANCE

MODIFICACIÓN PUNTUAL_67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

JUNIO

2026

ÍNDICE

- 0. ANTECEDENTES
- 1. CONSULTA PÚBLICA
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 3. LEGISLACIÓN APLICABLE
- 4. PLAN GENERAL 2006
- 5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, PATRIMONIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
- 6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 7. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS
- 9. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 10.JUSIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA MODIFICACIÓN
- 11.CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 12.PLANOS

0.- ANTECEDENTES

La Subestación "Empalme", perteneciente a ENDESA DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, SL se localiza en Sevilla, en el barrio de San Jerónimo, al norte de la ronda de circunvalación SE-30, entre el cementerio de San Fernando, del que lo separa la Avenida Doctor Fedriani, y el río Guadalquivir, del que lo separa la Avenida de San Jerónimo y la calle José Galán Merino.



Ubicación de la Subestación

En la actualidad, la Subestación alberga las instalaciones propias de la estación transformadora de dos niveles de tensión, que comprende una subestación 132 kV/66 kV y por otro lado una subestación 66 kV/20 kV, siendo la primera responsable de alimentar los distintos bucles de 66 kV que luego alimentan distintas subestaciones de la zona norte de la ciudad de Sevilla, y estando la segunda destinada a dar suministro a los alrededores.

Se completan estas instalaciones con diversas campas para acopio y maniobras, además de una serie de edificios de carácter técnico, talleres, almacenes, algunos otros destinados a oficinas y a vestuarios para sus operarios, los cuales también tienen zonas de aparcamiento cobijada por marquesinas de chapa de acero adosadas al cerramiento, realizado con placas de hormigón prefabricado.



Vista aérea de la Subestación

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN	ARI-DMN-04	ESTACIÓN TRANSFORMADORA
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA
	13-10	ÁREA DE REPARTO
	MN-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
		1,1887 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la recalificación del Distrito. Por una parte, erradicando un uso degradante para el sector. De otra, porque la posición de estos suelos, entre la Bachillera y el Cementerio y su proximidad al río, les confiere además una esencial potencialidad para implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados. El objetivo principal, por tanto, es su transformación para constituir un sector urbano diverso (actividades residenciales, terciario y equipamientos) que, al tiempo, ayude a la integración y mejora urbana de la Bachillera y constituya un área de centralidad urbana que reeconomece este sector degradado y residual.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública abierta a Torneo y al río, en torno a un centro de actividades terciarias, resolviendo la permeabilidad transversal entre las distintas tramas residenciales que configuran el sector.
- La posición singular de los usos Terciarios debe tener una respuesta en la ordenación de volúmenes que venga a solventar, de una parte, la necesaria continuidad del viario peatonal del área residencial, hacia la plaza pública; así como la disposición de algún elemento construido que sirva de referente espacial en la configuración morfológica de esta importante vía urbana.
- Las dotaciones aislarán razonablemente la presencia inmediata del Cementerio.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

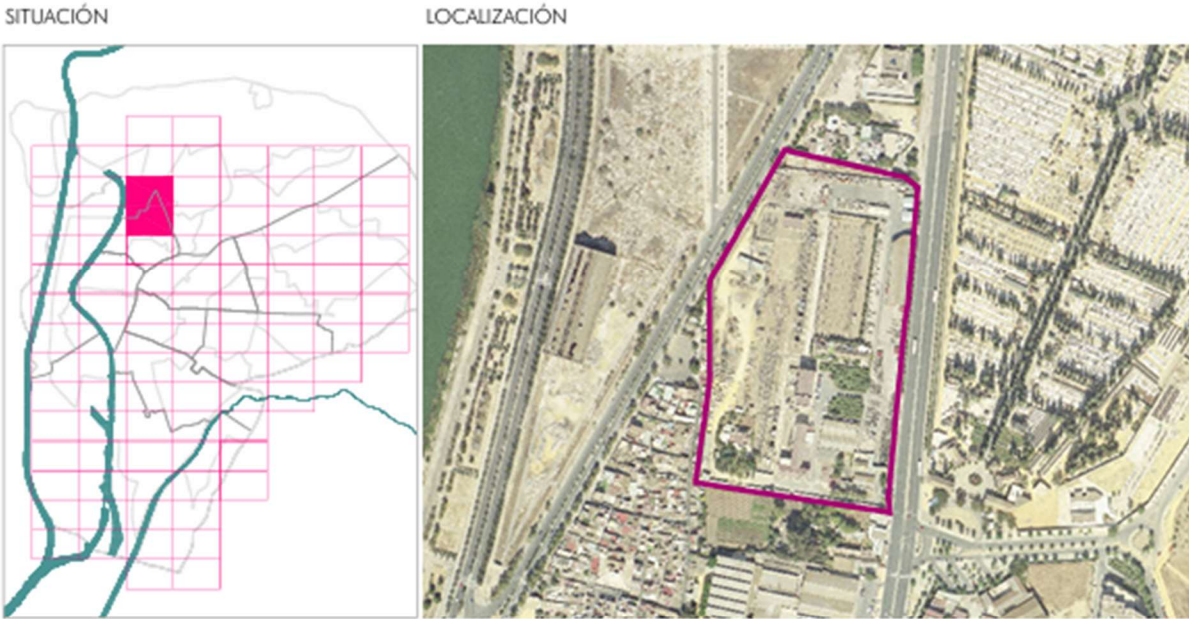
SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
58.520	57.466	1.054	1,1887	68.311	61.479	6.831	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,3000	74.706	27,00	158	140	10.640	15,58%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

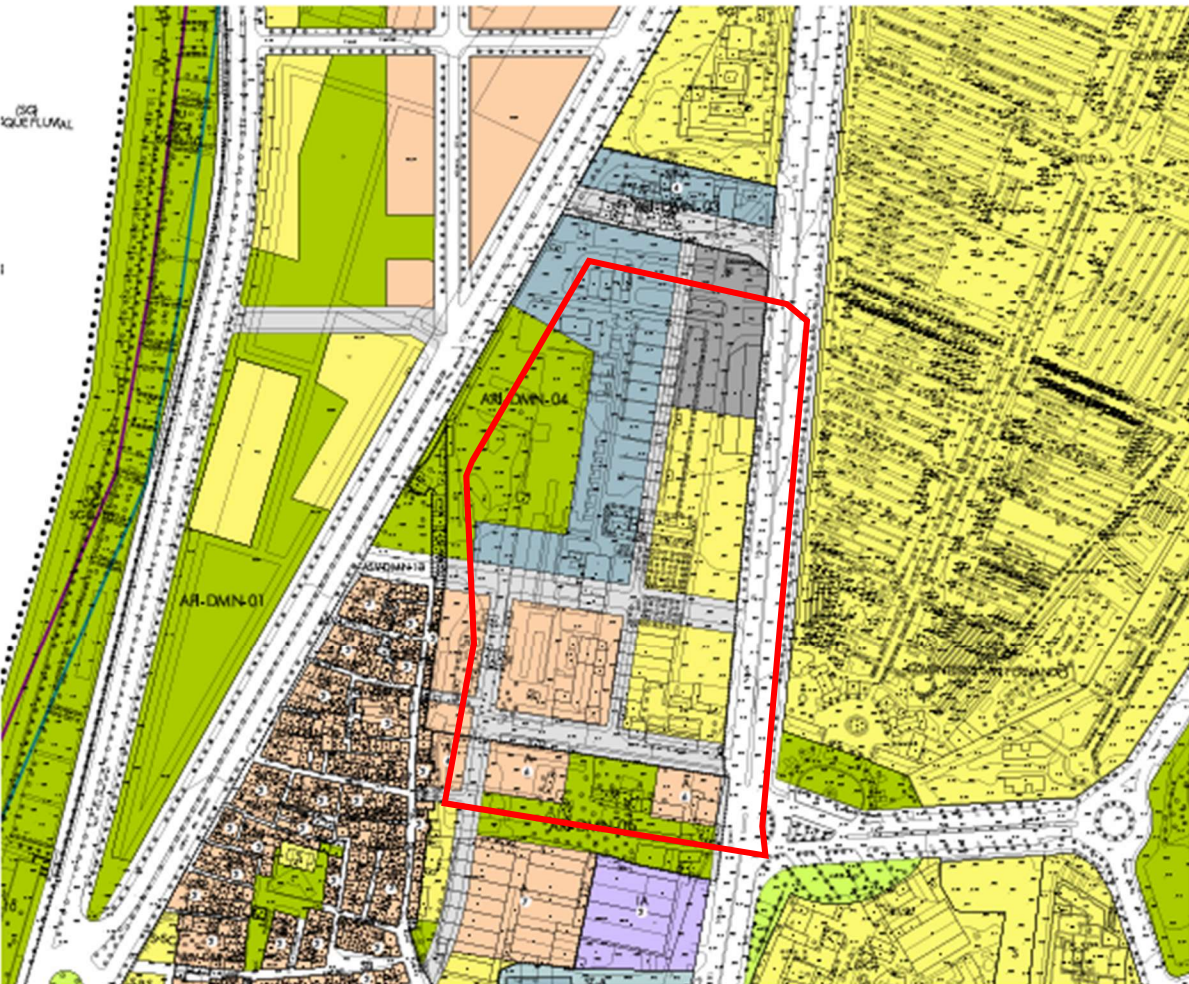
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	60.706	1,00	0,95	57.671		10	TERCIARIO
VIVIENDA PROTEGIDA	14.000	0,80	0,95	10.640		06	ABIERTA
TOTAL	74.706			68.311			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				26.068	44,55%	VIARIO (TOTAL)	
						10.930	18,68%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
10.336	4.310	0	6.419	5.002			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



1. CONSULTA PÚBLICA

El Artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que la consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios.

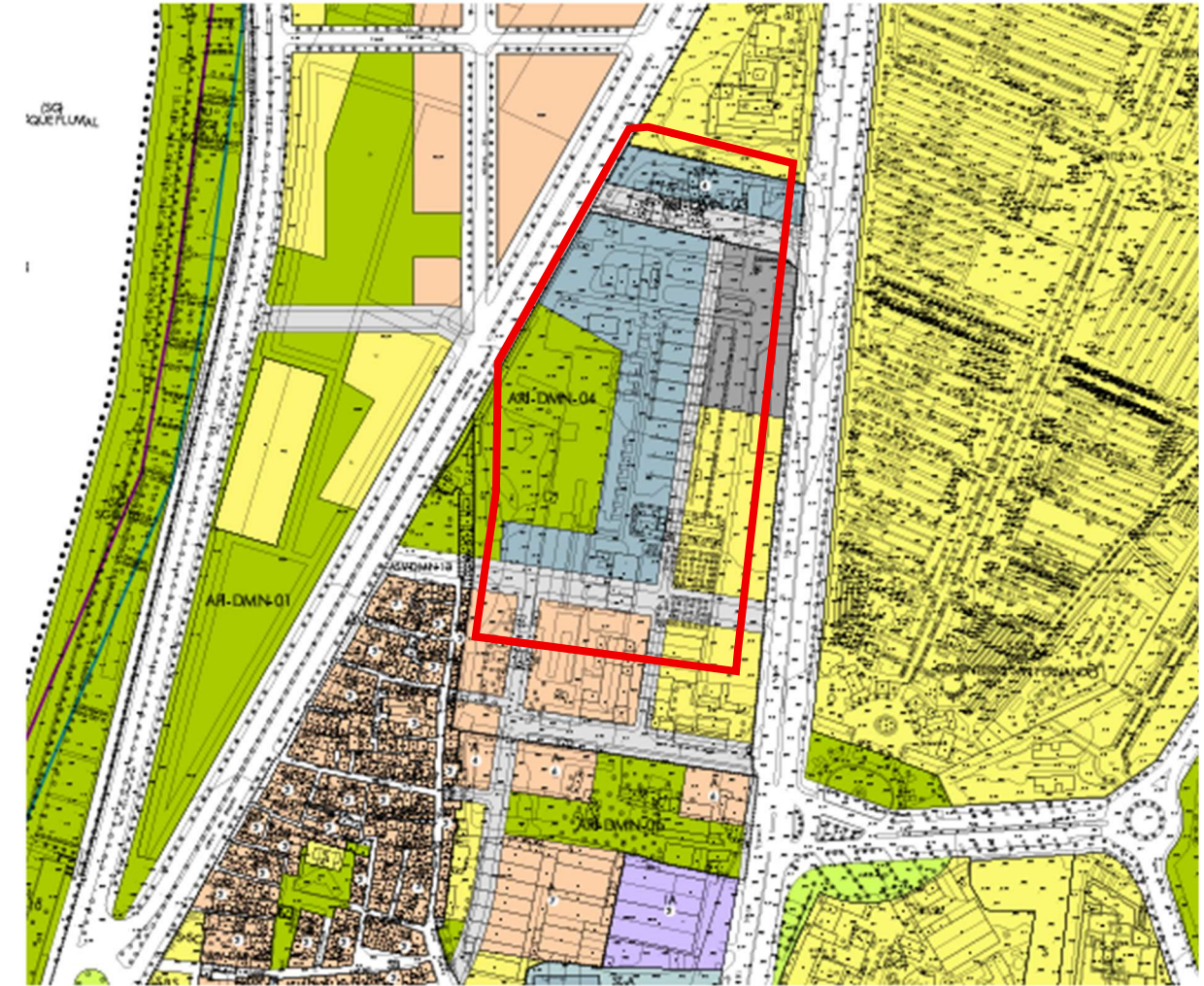
El Reglamento General de la Ley establece que en los documentos sometidos a tramitación ambiental la Consulta Pública será preceptiva, y que el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a estos efectos.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la Modificación se limita al ARI al ámbito ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA, que está situado y delimitado al norte de la ronda de circunvalación SE-30, entre el cementerio de San Fernando, del que lo separa la Avenida Doctor Fedriani, y el río Guadalquivir, del que lo separa la Avenida de San Jerónimo y la calle José Galán Merino.

Aunque en la ficha de planeamiento incorporada en el Plan General la superficie indicada del ámbito es de 58.520 m², el presente documento utilizará como válida la superficie resultante de un levantamiento topográfico realizado, siendo ésta de 58.581,17 m².

El propietario único del 100% del ámbito es Endesa Distribución de Redes Digitales S.L.



3. LEGISLACIÓN

Además de la legislación estatal, el actual marco jurídico en relación con el urbanismo vigente en Andalucía relacionado con el proceso que ahora iniciamos lo constituyen los siguientes textos:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, 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 (acrónimo, RG LISTA)

- Decreto Ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (Decreto Ley 11/2022 en lo sucesivo).

Este texto, además de añadir la Disposición Adicional Décima, modificó, parcial o completamente, algunos artículos de la LISTA, que veremos en el apartado siguiente.

- Decreto 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía. (en adelante, Decreto 3/2024).

Conocido popularmente como “Decreto de Simplificación”, este texto establece un amplísimo recorrido reformando numerosos procedimientos de muy diversa índole, de entre los cuales, en el apartado siguiente veremos los relacionados con la LISTA y su Reglamento General.

- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico (Decreto 2/2004 en lo sucesivo).

.

- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. PLAN GENERAL 2006

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes por Resolución de 19 de julio de 2006.

La ficha en vigor de Planeamiento objeto de la Modificación contiene las siguientes determinaciones:

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-04		ESTACIÓN TRANSFORMADORA			
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-10	ÁREA DE REPARTO	MN-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1887 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la recualificación del Distrito. Por una parte, erradicando un uso degradante para el sector. De otra, porque la posición de estos suelos, entre la Bachillera y el Cementerio y su proximidad al río, les confiere además una esencial potencialidad para implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados. El objetivo principal, por tanto, es su transformación para constituir un sector urbano diverso (actividades residenciales, terciario y equipamientos) que, al tiempo, ayude a la integración y mejora urbana de la Bachillera y constituya un área de centralidad urbana que reeconomice este sector degradado y residual.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública abierta a Torneo y al río, en torno a un centro de actividades terciarias, resolviendo la permeabilidad transversal entre las distintas tramas residenciales que configuran el sector.
- La posición singular de los usos Terciarios debe tener una respuesta en la ordenación de volúmenes que venga a solventar, de una parte, la necesaria continuidad del viario peatonal del área residencial, hacia la plaza pública; así como la disposición de algún elemento construido que sirva de referente espacial en la configuración morfológica de esta importante vía urbana.
- Las dotaciones aislarán razonablemente la presencia inmediata del Cementerio.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA _s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA _s	10% CESION UA _s	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA _s
58.520	57.466	1.054	1,1887	68.311	61.479	6.831	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²i/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA _s)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,3000	74.706	27,00	158	140	10.640	15,58%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²i	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA _s	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCARIOS	60.706	1,00	0,95	57.671		10	TERCIARIO
VIVIENDA PROTEGIDA	14.000	0,80	0,95	10.640		06	ABIERTA
TOTAL	74.706			68.311			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			26.068	44,55%	VIARIO (TOTAL)	10.930	18,68%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
10.336	4.310	0	6.419	5.002			

5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, PATRIMONIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

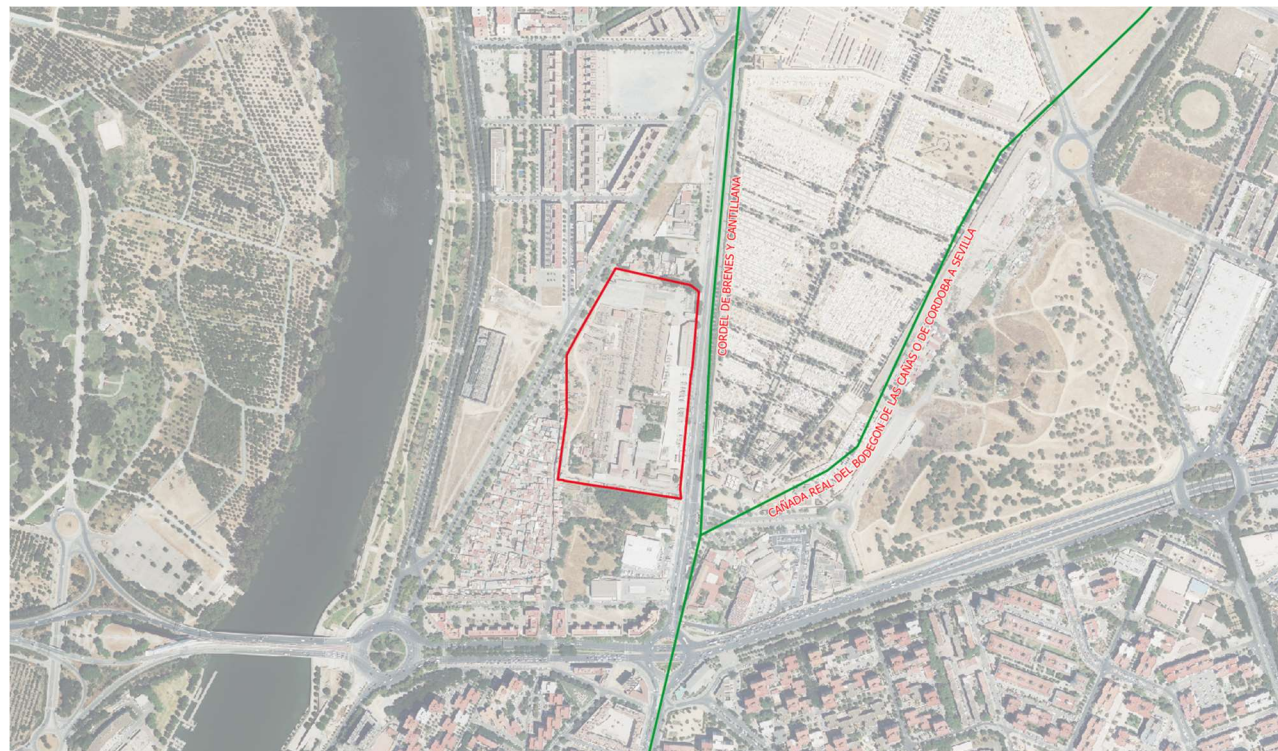
Afecciones ambientales.

Por razón de su ubicación en suelo urbano, el ámbito adolece de afecciones ambientales de las recogidas en la Red de Espacios Naturales de Andalucía (RENPA). La citada fuente reconoce dos vías pecuarias en los alrededores del ámbito. En materia ambiental, será de obligado cumplimiento la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

Vías pecuarias.

El Cordel de Brenes y Cantillana y la Cañada Real del Bodegón de las Cañas o de Córdoba a Sevilla, se incluyen en el inventario del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Sevilla (BOJA nº 142, de 23.07.2009). Como podemos ver en la figura adjunta, la primera cabalga sobre la actual Avenida Doctor Fedriani, mientras que la segunda confluye con ella en la puerta sur del Cementerio de San Fernando y discurre paralela al cerramiento oeste de aquél, sobre el asentamiento de El Vacie en dirección a la Avenida de la Ingeniería.

Esto es, el antiguo trazado de ambas vías transcurre, desde hace décadas, por suelo urbano consolidado, además de que se encuentran fuera del ámbito de la Modificación.



Afecciones en materia de aguas.

Se considera que el cauce del río Guadalquivir en todo su tramo urbano funciona en realidad como una ría, puesto que tras la corta situada al norte del sector, se mantiene indiferente al influjo de las mareas o de las corrientes propias de un cauce al uso.

Se consulta la información de las Zonas Inundables del sistema bajo del Guadalquivir (Sistema Nacional de Zonas Inundables, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, <https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi.html>).

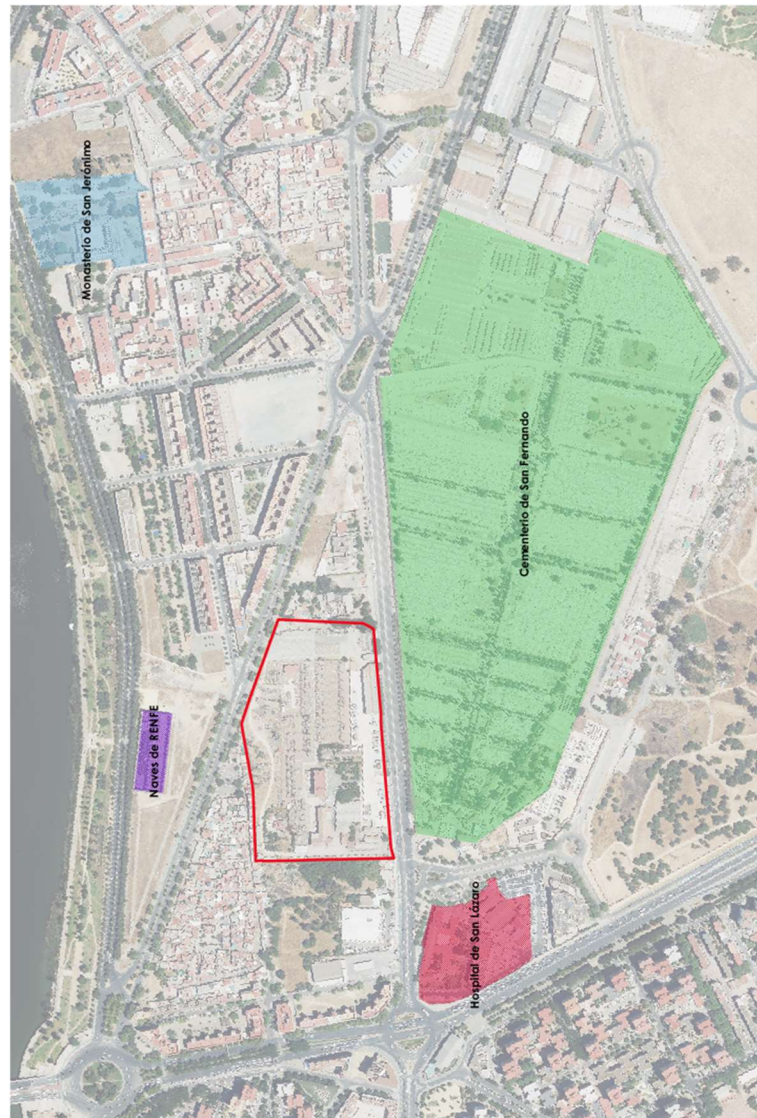


Situación del ámbito en relación con el ZI Fluvial T= 500 años

Patrimonio histórico.

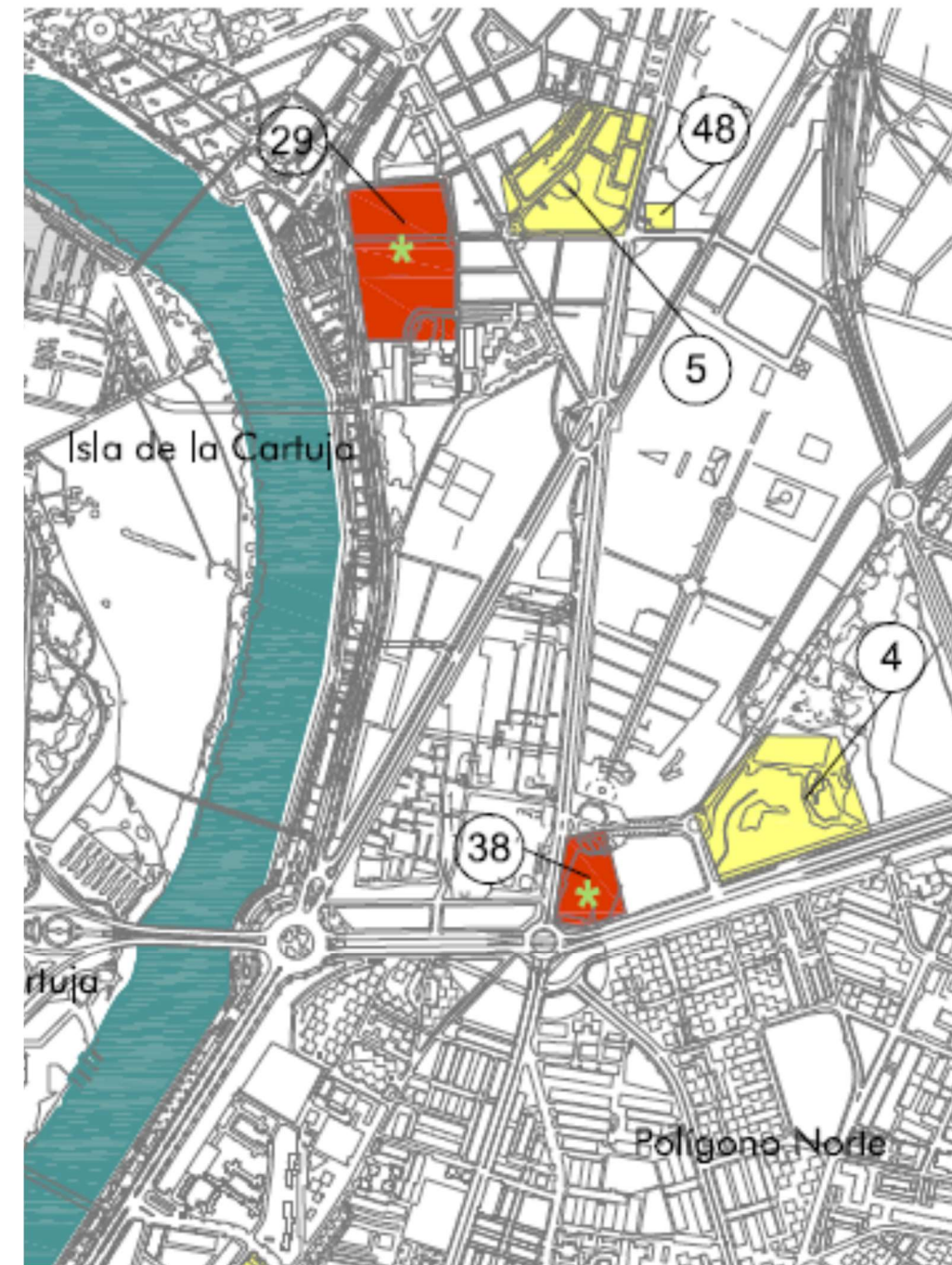
En el Catálogo Periférico del PGOU de Sevilla se encuentran hasta cuatro edificios en el entorno más cercano. En la imagen siguiente se representa su relación con el ámbito: Monasterio de San Jerónimo de Buenavista (en color celeste), Cementerio de San Fernando (en color verde), Hospital de San Lázaro (en color rosa) y talleres de RENFE (en color morado). Los tres primeros tienen asignado un Grado de Protección B, quedando el cuarto adscrito al Grado de Protección C. Fueron declarados Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de monumento, el Monasterio de San Jerónimo de Buenavista (BOJA nº 28, de 08.04.1983), y el Hospital de San Lázaro (BOJA nº 42, de 22.04.1982).

Se estima que estos bienes patrimoniales no se verán afectados por el desarrollo del sector.



Afecciones Arqueológicas.

Consultado el plano o.e.11 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. ÁMBITO PERIFÉRICO, se encuentran los siguientes enclaves. No obstante, igual que en el apartado anterior, se estima que el desarrollo del sector no afectará a estos elementos protegidos.



Memoria histórica y democrática de Andalucía.

Consultado el Mapa de fosas de Andalucía, se detecta la existencia de la conocida como fosa de Pico-Reja dentro del Cementerio de San Fernando, no identificándose ninguna otra en los alrededores, de modo que no cabe habilitar protecciones, servidumbres, deslindes o cualesquiera otras afecciones en la elaboración de la Modificación, según atención a lo dispuesto por el artículo 7.3 de la Ley 2/2017.

Líneas eléctricas aéreas.

A los pórticos de entrada llegan seis LEATs desde el noroeste, atravesando el río Guadalquivir. Estas líneas tienen una tensión nominal superior 66 kV, de modo que se trata de líneas de primera categoría según el artículo 3 del Decreto 223/2008, de modo que sobre ellas se generan las siguientes afecciones si aplicamos la *Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT-07 Líneas aéreas con conductores desnudos*.

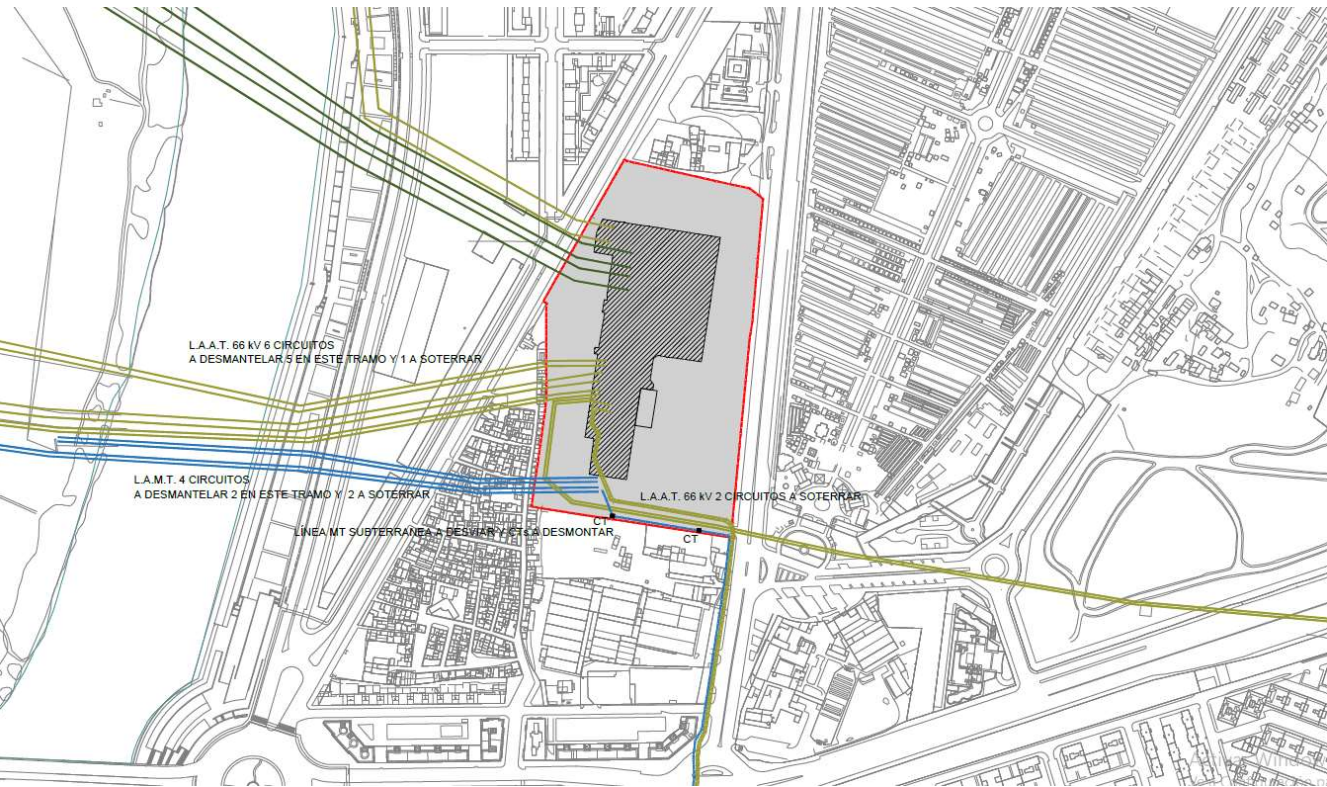


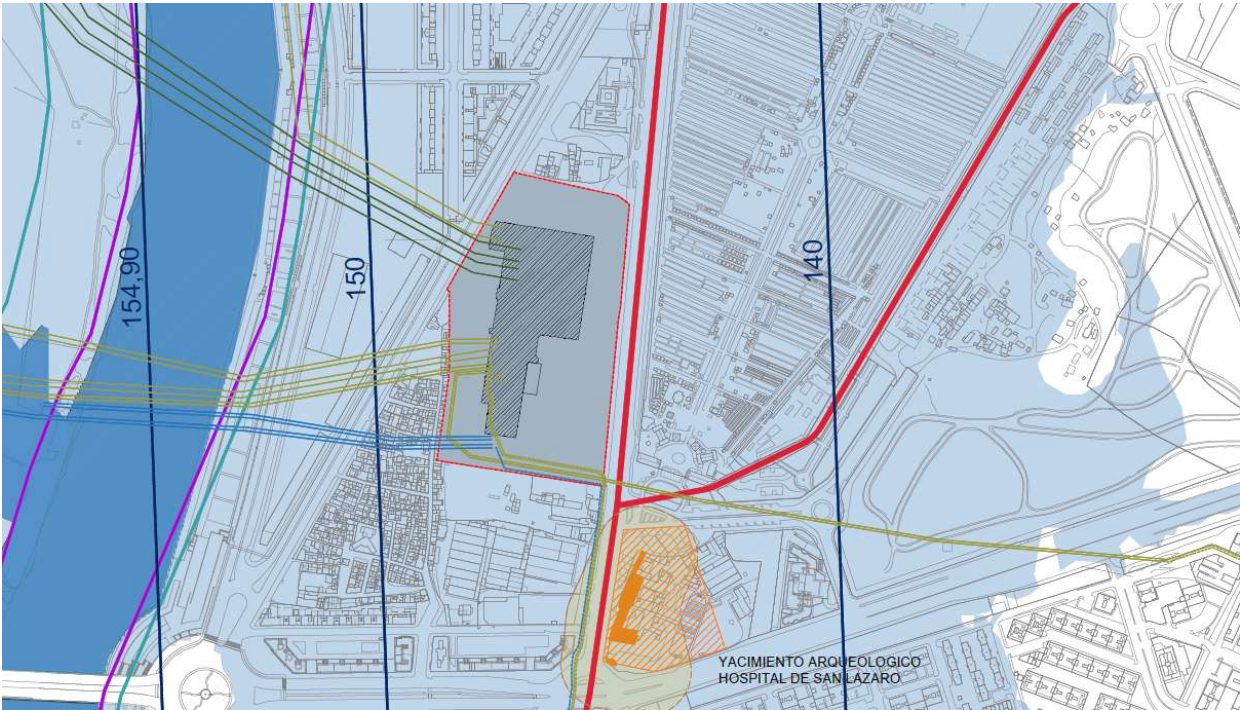
Tabla 4.4.2.3.1.- Afecciones para líneas eléctricas aéreas 66 kV según ICT-LAT 07			
Referencia		Afección (m)	Mínima (m)
Bosques, árboles y masas de arbolado		1,50 + Del = 1,50 + 0,70 = 2,20	2,00
Edificios, construcciones y zonas urbanas	Accesibles a personas	5,50 + Del = 5,50 + 0,70 = 6,20	6,00
	No accesibles a personas	3,30 + Del = 3,30 + 0,70 = 4,00	4,00

Tabla 4.4.2.3.2.- Afecciones para líneas eléctricas aéreas 132 kV según ICT-LAT 07			
Referencia		Afección (m)	Mínima (m)
Bosques, árboles y masas de arbolado		1,50 + Del = 1,50 + 1,40 = 3,70	2,00
Edificios, construcciones y zonas urbanas	Accesibles a personas	5,50 + Del = 5,50 + 1,40 = 6,90	6,00
	No accesibles a personas	3,30 + Del = 3,30 + 1,40 = 4,70	4,00

Servidumbres de navegación aérea.

La incidencia del aeropuerto de Sevilla sobre el término municipal se regula en el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.

Se representan las líneas de nivel de la superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan al sector, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno y objeto fijo (poste, antenas, carteles, etc.), así como el galibo de los vehículos.



6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbanística.

Mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006 fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (en lo sucesivo, PGOU de Sevilla) elaborada a instancias del Ayuntamiento de Sevilla. Tanto la citada resolución como las Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOJA nº 174, de 07.09.2006.

Posteriormente fue necesario elaborar un Texto Refundido, cuya aprobación correspondió al Pleno Municipal, y fue publicada, junto con sus Normas Urbanísticas, en el BOP nº 290, de 16.12.2008.

Entre las atribuciones del citado texto, se encuentra la delimitación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado (en adelante, SUNC) que establecía el artículo 45 de la LOUA. Entre tales ámbitos, el PGOU de Sevilla identificaba una serie de vacíos urbanos que respondían a las premisas que para ello establecía el legislador. En concreto, y entre los señalados dentro del Distrito Macarena – Norte, se encuentra el ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA, comprensivo de los terrenos que actualmente sigue ocupando la Subestación “Empalme”, cuyas determinaciones urbanísticas se plasman en la ficha urbanística recogida en el apartado de antecedentes de este documento.

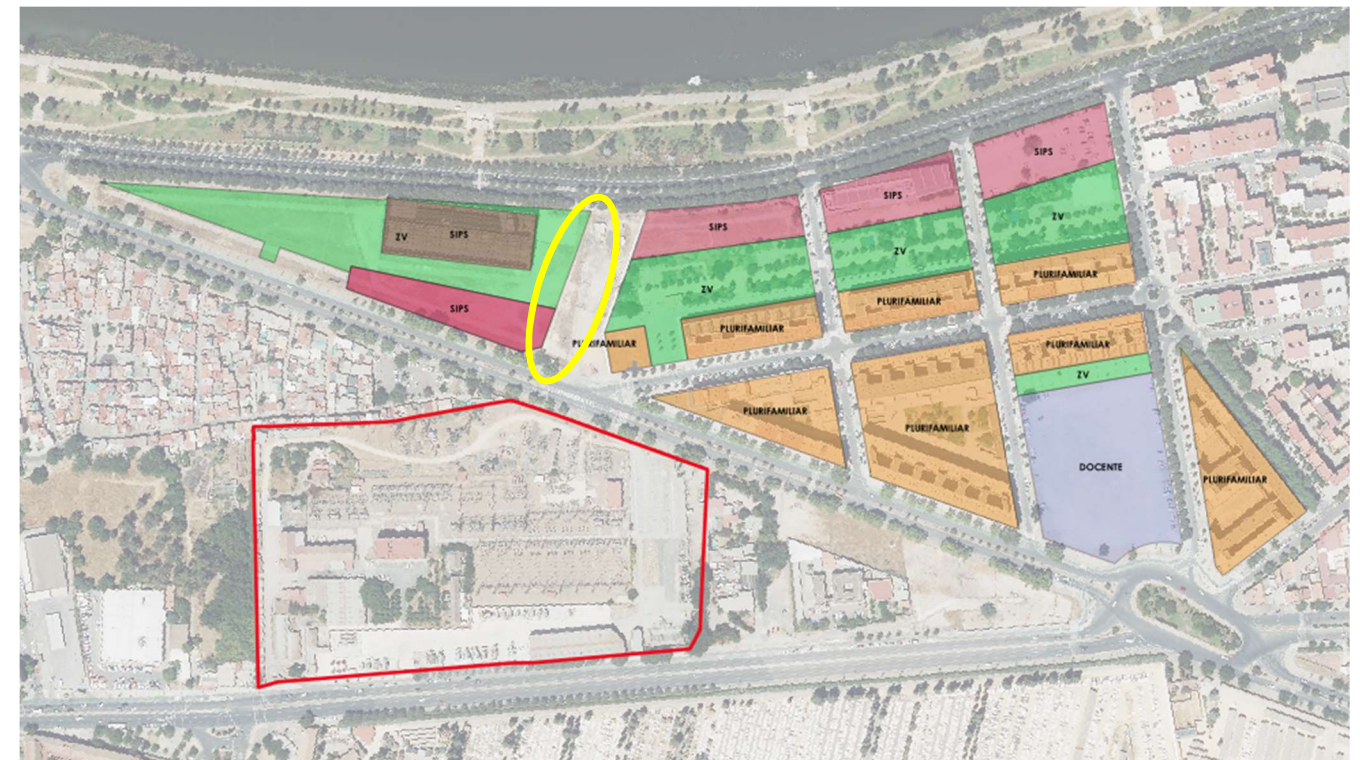
Otros desarrollos urbanísticos en ejecución.

La modificación del sector ARI-DMN-04 afecta a sectores vecinos en desarrollo.

API-DMN-01 SAN JERÓNIMO - ALAMILLOS

El desarrollo de este ámbito se encontraba en curso durante la elaboración del actual PGOU de Sevilla, de modo que fue reconocido como Área de Planeamiento Incorporado (API). El uso global del Plan Parcial de Ordenación, elaborado por la GMU, es el residencial y se aprobó en marzo de 1995 (BOP nº 170, de 25.07.1995). Se modificó posteriormente, y obtuvo aprobación definitiva en septiembre de 2007 (BOP nº 41, de 12.02.2008).

Las afecciones sobre este sector se deben a las líneas aéreas que discurren sobre el mismo llamadas D/C FASA-RENEFE-ALCALÁ DEL RÍO-EMPALME, D/C ALAMILLO EMPALME-SANTIPONCE, D/C EXPO92-PUEBLA DEL RÍO-EMPALME, D/C EMPALME-CROSS-SJ, T/C EMPALME-SANTIPONCE; Además de otras 7 líneas de alta y media tensión fuera de servicio, que siguen instaladas.



El Proyecto de Urbanización también se aprobó definitivamente y se ha ejecutado casi toda la urbanización y las parcelas residenciales, a excepción de las afectadas por las líneas aéreas.

La marca amarilla de la imagen anterior señala el actual corredor eléctrico donde se encuentran algunos apoyos de las LEATs que llegan a la Subestación, cuyo desmontaje, según el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, era condición para proceder a su urbanización. Ese vial aún no se ha ejecutado, ni tampoco los equipamientos que configuran esa manzana triangular, aunque en la actualidad se están ejecutando obras de adecuación de los antiguos talleres de RENFE (pieza de color marrón) en el marco de desarrollo de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado Norte Sevilla.

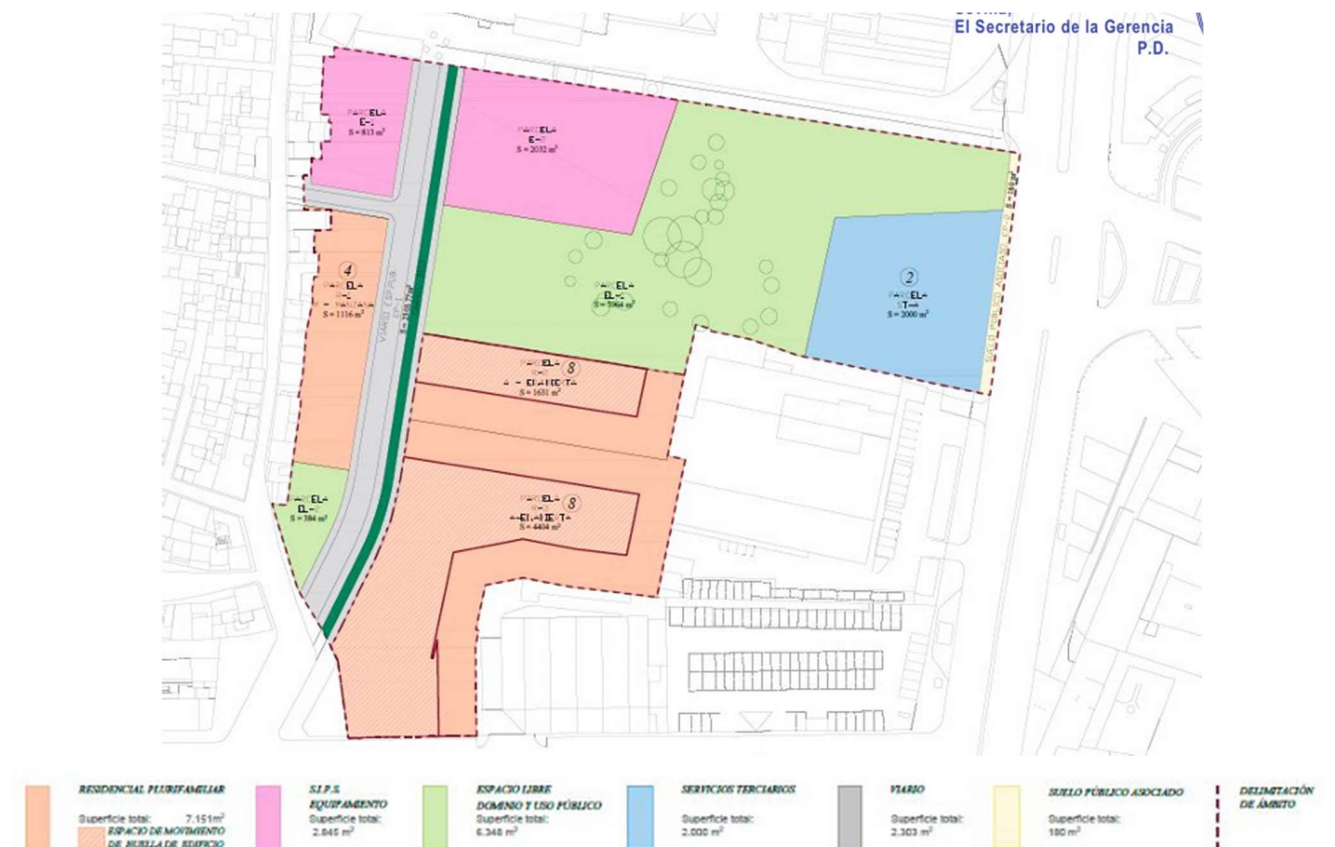
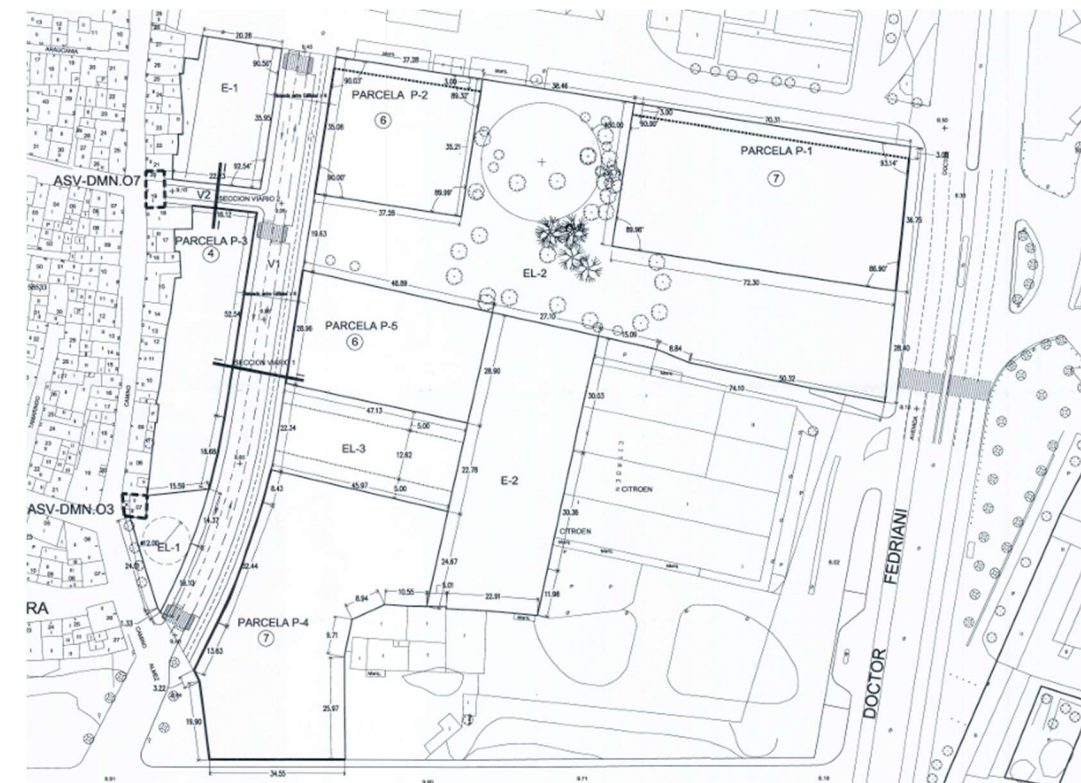
ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITRÖEN

Colindante por el flanco sur se encuentra en proceso de ejecución el ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITRÖEN, cuyo Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 17.06.2021 (BOP nº 131, de 09.06.2023).

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gerencia de 05 de abril de 2024, y el de Urbanización lo ha sido en enero de 2026, encontrándose en ejecución a la elaboración de este Avance.

Este ámbito, con Uso Global Residencial, plantea el desarrollo de diferentes usos y tipologías residenciales y terciario; además de las correspondientes dotaciones de equipamiento, zonas verdes y viarios.

El sistema viario requiere de su conexión externa a través del ámbito del ARI-DMN-04, lo que se tiene en cuenta en la propuesta de Modificación Puntual.



Convenios urbanísticos.

El Ayuntamiento de Sevilla y ENDESA Distribución Eléctrica S.L.U., en el marco de la elaboración del Plan General, suscribieron tres Convenios:

1º) Convenio Marco de colaboración en materia de infraestructuras eléctricas. firmado el 6 de febrero de 2004.

2º) Convenio urbanístico de colaboración sobre los terrenos donde se ubica la subestación empalme. firmado el 19 de abril de 2006.

3º) Convenio de colaboración sobre traslado de la subestación empalme a nuevo emplazamiento. firmado el 19 de abril de 2006.

Durante la redacción del presente Avance, se procede a la adaptación del marco jurídico a las nuevas condiciones que provocan la Modificación Puntual 67.

7.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del Capítulo III del Título IV de la RGLISTA, que regula el régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, cualquier innovación deberá fundamentarse en el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

La Subestación Empalme constituye una de las infraestructuras centrales, básicas y estratégicas de la red de generación y distribución eléctrica que Endesa opera en la ciudad de Sevilla. A este enclave confluyen líneas de Alta Tensión procedentes de la red eléctrica provincial y nacional, y desde él parten todas las líneas de Media Tensión que estructuran la red de distribución, dando servicio tanto a esta zona de la ciudad como a la margen opuesta del río Guadalquivir y, de forma directa, al área próxima del Aljarafe.

Esta condición la convierte en un elemento absolutamente esencial para el funcionamiento de la ciudad, integrado dentro de una infraestructura de carácter supramunicipal en la que confluyen y se articulan redes de transporte eléctrico de Alta Tensión procedentes de centros de generación situados a gran distancia del ámbito urbano.

Cualquier modificación de la ubicación de la Subestación Empalme implicaría no solo la alteración de los trazados de todas las líneas de Alta y Media Tensión que convergen en este punto, ya sean aéreas o soterradas, sino también una profunda reorganización de la red de Media Tensión a escala urbana. Esta operación supondría una afección directa al suministro eléctrico, con los riesgos que ello conlleva para una ciudad consolidada y, al mismo tiempo, en proceso de expansión urbanística.

Por todo ello, la Modificación Puntual parte de un criterio técnico claro y justificado: la preservación de la subestación en su emplazamiento actual, asegurando el mantenimiento de sus tres niveles de tensión —132/66/20 kV— y consolidando su carácter de infraestructura crítica para el área norte de Sevilla, por lo que resulta inviable, desde el punto de vista técnico y funcional, plantear cualquier cambio en su emplazamiento.

Por tanto, **el objeto de la Modificación Puntual_67 es la elaboración de una nueva ficha urbanística del ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA con ordenación directa, que permite el mantenimiento de la estación transformadora y proporciona suelo para espacios libres, equipamiento y viario que resuelva la conectividad del área.**

A su vez este objetivo se estructura a través de la consecución de los siguientes hitos:

HITO nº 1.- Mantener la Subestación.

El mantenimiento de los dos niveles de tensión de la Subestación hace incongruente plantear operaciones de traslado y nueva construcción a otras zonas, las cuales a estas alturas resultarían muy costosas y complejas de realizar técnicamente, puesto que comprometerían al menos temporalmente la estabilidad del servicio de la red.

Como contrapartida, mantener la Subestación permitirá mejorar sus niveles de operación adaptándolos en la medida que fuese necesario a las Mejores Tecnologías Disponibles (MTDs), e indudablemente la ejecución de las determinaciones de la Modificación se hace sin menoscabo para la funcionalidad y seguridad del recinto, que con esta decisión mejora además su integración en la trama urbana.

HITO nº 2.- Reconfigurar las condiciones para el desarrollo del ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

En función de las atribuciones que le otorga la Disposición Transitoria Tercera del RG LISTA, la Modificación reconsidera el principal objetivo de ordenación que establecía el PGOU para garantizar a futuro la operación de la Subestación, manteniendo algunos otros condicionantes tales como las conexiones a través del ámbito entre la Avenida Doctor Fedriani y la Avenida de San Jerónimo, así como la conexión viaria con el ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITRÖEN.

Desaparecen todos los aprovechamientos urbanísticos previstos por el PGOU, puesto que el sector se adscribe al uso principal y mayoritario de Transportes e Infraestructuras Básicas, asumiendo la edificabilidad de 0,30 m²/m² que le otorga el artículo *6.6.30 Condiciones generales de las instalaciones*. El resto del ámbito se destinará a parcelas de titularidad pública, espacios libres, SIPS, así como viario rodado y peatonal.

HITO nº 3.- Simplificar la gestión urbanística.

ENDESA DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, SL es el propietario mayoritario y existe una pequeña participación del Ayuntamiento por el suelo público asociado, situación que se aprovecha para evitar incorporar más titulares de bienes y derechos que complique su gestión urbanística.

En efecto, evitar la incorporación de terceros propietarios reduce los plazos de gestión, y por tanto de ejecución de las determinaciones de la Modificación, puesto que permitiría evitar la constitución, desarrollo y liquidación de una Junta de Compensación, ítem más cuando para ello se resolverán los Convenios Urbanísticos existentes y quedarán fijadas las contraprestaciones a asumir para materializar las nuevas condiciones de aprovechamiento en aras de alcanzar los objetivos.

HITO nº 4.- Superar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

La Modificación debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental, sin menoscabo del correspondiente procedimiento de Calificación Ambiental que habrá de superar en su momento del Proyecto de Urbanización.

Tanto la implantación de infraestructuras como todas estas medidas serán validadas por la administración ambiental, dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, y serán presupuestadas dentro del Estudio de Viabilidad Económica de la Modificación, y en su caso incorporadas a las obras a realizar.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

8.1 Motivación y condicionantes previos del Estudio de Alternativas.

Motivación.

Al objeto de atender a lo dispuesto en el artículo 5 de la *Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* (en adelante, Directiva 2001/42/CE) el contenido de este Avance de la Modificación del ARI SUS-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA descansa en un estudio previo de *"...las posibles alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico del plan o programa."*

Condicionantes previos.

Dada la gran cantidad de condicionantes que existen al afrontar cualquier proyecto de desarrollo urbanístico, la pertinencia del Estudio de Alternativas podría llevarnos a una sucesión infinita de combinaciones en función de las numerosas variables que tenemos que manejar para lograr los objetivos que nos hemos propuesto.

Sin embargo, para el caso de ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA se identifican previamente algunos condicionantes inherentes a este caso particular, los cuales cercenan la cantidad de alternativas que podemos estudiar para lograr el objetivo.

En concreto se debe tener en cuenta al menos estos aspectos:

- Dado que se trata del ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA, la ubicación es uno de los condicionantes de este caso particular, de modo que no cabe plantear alternativas respecto a la situación, lo cual en sí mismo limita enormemente el número de alternativas a considerar.
- No procede tampoco cuestionar la clasificación del suelo, puesto que tales atribuciones no están al alcance de la Modificación, de manera que no hay que asumir la clasificación de suelo urbano.
- Existen otras limitaciones para establecer alternativas a la ordenación detallada, tales como la potente presencia de la Subestación, la cual ha de preservarse, unida a las imperativas conexiones viarias con las Avenidas Doctor Fedriani y San Jerónimo, así como la necesaria conexión con la próxima urbanización al sur el ARI-DMN-05

- Tratamiento de las Líneas Existentes, se modificarán algunas de las líneas aéreas existentes, que afectan a zonas colindantes del ámbito, sustituyéndolas por trazados soterrados o por soluciones técnicas equivalentes.

Asumiendo todos estos condicionantes, se analizan los parámetros que ayuden a justificar su viabilidad técnica, ambiental y económica y que hagan posible el objetivo.

8.2 Viabilidad técnica, ambiental y económica.

Centrada ya las limitaciones más relevantes para el Estudio de Alternativas, hemos de remarcar que la opción elegida ha de responder a su viabilidad técnica y ambiental, tal como requieren respectivamente, el artículo 98 de la LISTA y la Directiva 2001/42/CE.

Siendo así, se acota a continuación brevemente el escenario técnico y ambiental, así como las premisas económicas que ha de asumir la Modificación.

De la viabilidad técnica.

Como se indica en el apartado *3.1 Legislación urbanística de aplicación*, como documento de planeamiento urbanístico, la Modificación debe atender al siguiente escenario:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, 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 LISTA, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

De la viabilidad ambiental.

El impulso para la tramitación de la Modificación ha de atender también a las siguientes normativas, planes y programas:

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Estrategia Energética de Andalucía 2030, que establece unos claros objetivos para la transición energética y la sostenibilidad, promoviendo la modernización y la mejora de la infraestructura eléctrica, asumiendo en su caso la inversión en mantenimiento y actualización de equipos a las MTDs.

Entre tales objetivos hay que señalar:

- El aumento de la capacidad de energías renovables requiere la capacidad de adaptación a las subestaciones para habilitar la inserción de estas nuevas fuentes de energía.
- La mejora de la eficiencia energética, que requiere que las subestaciones operen de manera óptima, lo que puede llevar a un enfoque más riguroso en su mantenimiento y en su actualización tecnológica.
- La digitalización y modernización de la infraestructura, que debe ser modernizada y mantenidas para implementar las MTDs para el monitoreo y control más eficiente.
- La seguridad y resiliencia del sistema eléctrico requiere un mantenimiento proactivo de las subestaciones para prevenir fallos y asegurar que puedan responder adecuadamente a situaciones de emergencia.
- El fomento de la movilidad eléctrica podría requerir a corto plazo un mantenimiento más exigente incluso a las subestaciones que necesitarán ser mantenidas y, en algunos casos, ampliadas para soportar esta nueva carga.
- **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, subsidiarios de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (acrónimo, EASU) y de la Agenda Urbana de Andalucía 2030.

En este caso hay que vincular las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad (EUS) de la LISTA con la *Guía Básica para Integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los Instrumentos de Ordenación Urbanística en Andalucía. 2024*, editada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, fiscalizaremos la dimensión urbana que tales ODS tienen con el cumplimiento del objetivo.

En concreto, los ODS a nivel de la ordenación detallada son los siguientes:

- **ODS 3.- Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.** Relacionado con la EUS nº 8, Redes de infraestructuras con cobertura completa, dimensionadas y eficientes.
- **ODS 11.- Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.** Relacionado con la EUS relativa a la *Implementación de redes de*

infraestructuras con cobertura completa, dimensionadas y eficientes, resulta de aplicación en tanto que aboga por la revitalización de la ciudad existente, que es la finalidad de la Modificación, dotar de infraestructuras básicas bien dimensionadas manteniendo la Subestación.

- **ODS 13.- Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.** Relacionado con la EUS para *Adecuar y reformar la ciudad existente para su adaptación al cambio climático y Establecer redes de infraestructuras adaptadas y renovadas para poder cumplir con las exigencias del cambio climático*, resulta de aplicación por la propia reconfiguración que se hará en su caso de la subestación, y porque las futuras labores de urbanización fomentarán la vegetación y el arbolado del suelo urbano, así como pavimentos de alta reflectancia solar y drenantes.
- **ODS 16.- Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas.** Relacionado con la EUS para propiciar una *Ciudad participada y transparente*, resulta de aplicación por los procesos participativos que se abrirán durante la tramitación administrativa de esta Modificación.
- **Modernización de las instalaciones.**

De la viabilidad económica.

Para la valoración económica, se establecen los criterios para calcular los costes y los ingresos previsibles, empleando el Método de cálculo simplificado de presupuestos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para el año 2025, a fin de ilustrar el alcance de la inversión de la actuación de modo que ayude a la toma de decisiones.

Fijado el estrecho margen de maniobra desde el punto de vista de la elección de Alternativas, y sentadas sus bases técnicas, ambientales y económicas, cada parámetro se estudia a partir de una serie de indicadores, de modo que, según la adecuación del indicador a tales perspectivas, el parámetro puede adquirir los siguientes valores:

- **“Cero”**, si la alternativa adolece de tal parámetro, o bien si su incidencia sobre la misma puede resultar negativa o lesiva para la consecución de los objetivos que propusimos.
- **“Uno”**, si la alternativa asume ese condicionante y los objetivos se alinean con el mismo.
- **“Dos”**, si la alternativa no sólo asume el parámetro en cuestión, sino que su protagonismo en la misma la mejora frente al resto de las alternativas consideradas.

Parámetros técnicos.

Desde el punto de vista técnico, los condicionantes a considerar y los parámetros que los integran son los siguientes:

- **Mantenimiento de la subestación**, la cual a su vez requiere la observancia de estos dos indicadores:
 - Innecesariedad del traslado.
 - Mantenimiento de sus dos niveles de tensión.
 - Mejora de la funcionalidad y de la seguridad del recinto.
- **Adecuación al planeamiento vigente**, cuyos indicadores serán:
 - Adecuación al PGOU de Sevilla;
 - Necesidad de elaborar la Modificación.
- **Gestión del ámbito**, cuyos indicadores serán estos tres:
 - Revocación de los convenios anteriores;
 - Institución de un nuevo Convenio;
 - Necesidad de expropiación.
- **Ejecución material de sus determinaciones**, para lo que vamos a considerar:
 - Elaboración del Proyecto de Urbanización.
 - Ejecución material de las obras de urbanización.
 - Mejora de la integración en la trama urbana.
 - Conectividad con Avenida Doctor Fedriani y San Jerónimo.

- Contigüidad con ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITRÖEN.
- Actuación sobre las Líneas de Alta Tensión.

Parámetros ambientales.

En este apartado, a través de una serie de indicadores o parámetros se analiza cada alternativa respecto de su adecuación a los textos reseñados en el apartado 4.2.2 *De la viabilidad ambiental*, esto es:

- Superar el procedimiento de evaluación ambiental por procedimiento ordinario establecido por la Ley GICA.
- Asumir los objetivos de transición energética recogidos en la Estratégica Energética de Andalucía 2030.
- Adecuarse al *ODS 3.- Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades*, al *ODS 11.- Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, al *ODS 13.- Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos* y al *ODS 16.- Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas*.

Parámetros económicos.

Para cualquier actuación urbanística, la única variable económica que se considera es la del rendimiento económico, fruto del balance o resultado de valorar los costes de implantación frente a los rendimientos esperados por la venta del producto inmobiliario terminado, sea suelo o edificaciones aptas para su uso.

En este caso, aunque la ejecución de las determinaciones de la Modificación no es un negocio inmobiliario al uso puesto que la configuración de los nuevos aprovechamientos no permite esperar ingresos de ningún tipo, cabe al menos una aproximación a los costes de urbanización y en su caso, de expropiación.

Se analizan a continuación los siguientes costes:

- **Coste de urbanización de los viales y zonas verdes:**

En base a los estudios de costes de urbanización realizados sobre los suelos afectados y de acuerdo a las incluidas en convenio urbanístico afecto a los suelos, se ha considerado la siguiente valoración de los mismos.

URBANIZACIÓN DEL SECTOR ARI-DMN-04 ESTACION TRANSFORMADORA	3.339.569 €
EJECUCION DE NUEVO CERRAMIENTO ADECUADO A NORMATIVA DE SEGURIDAD	321.710 €

- **Coste de las expropiaciones:** Consideramos una partida alzada de otros 60.000,00 €

Siendo así, el único indicador de este parámetro son los dos costes referidos en el párrafo anterior. En este caso, el criterio de ponderación se invierte, de modo que tendrá valor "Dos" aquella opción que no requiera inversión alguna y valor "Cero" la que necesite mayor inversión, quedando con valor "Uno" la que se sitúe en un término medio.

Síntesis de la metodología.

Toda esta metodología se glosará en un cuadro síntesis, en el cual se suman todos los valores obtenidos, de modo que el valor final obtenido sea el que determine la opción más adecuada.

Aunque se ha partido de un elemento cuantitativo, para llegar a él se han valorado numerosas variables de tipo cualitativo, de modo que se puede afirmar que en la decisión final pesan tanto o más las decisiones cualitativas como las cuantitativas.

Con esta metodología, se garantiza que la Alternativa elegida responde a su viabilidad técnica, ambiental y económica, tal como requieren el artículo 98 de la LISTA y la Directiva 2001/42/CE.

Alternativas analizadas.

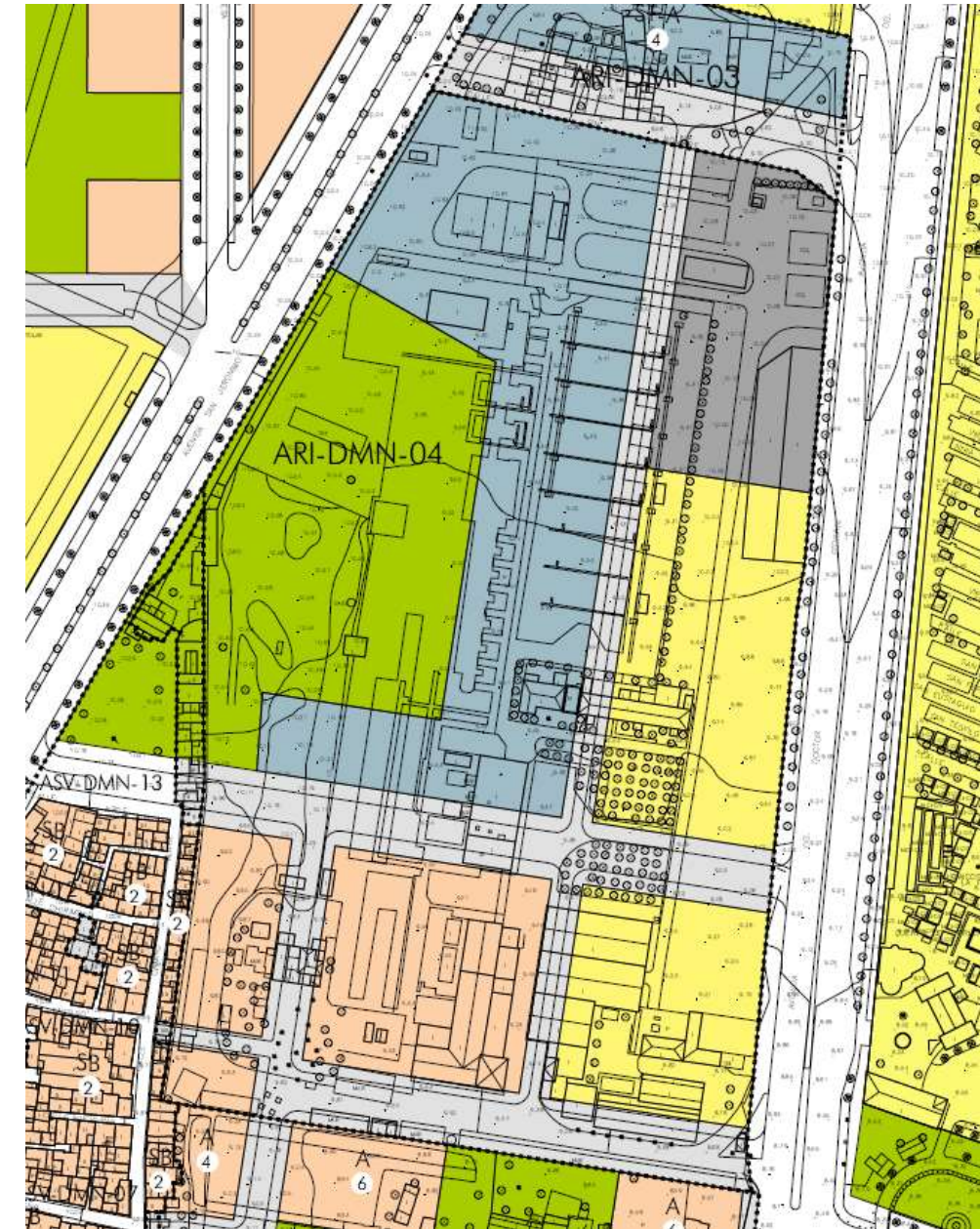
A continuación, se describen las alternativas técnicamente posibles a considerar, justificando su alineación con las variables técnicas, ambientales y económicas en función de su adecuación a los parámetros descritos en los apartados precedentes.

ALTERNATIVA 0. SITUACIÓN ACTUAL. CONDICIONES DEL ACTUAL PLAN GENERAL.

La situación actual es la planteada en el PGOU de Sevilla. Esta situación supondría un claro desentendimiento del objetivo perseguido: mantenimiento de la Subestación. Además de ello, afrontar esta situación significa:

- **Asumir unas condiciones de técnicas para el desarrollo que se han revelado ineficaces**, puesto que a nadie escapa que la actual configuración urbanística ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA no ha propiciado siquiera el lanzamiento de iniciativa alguna, a pesar del posible incremento de la presión urbanística que podrían haber generado la culminación de los desarrollos aledaños. El Plan General redactado originalmente asumió unas condiciones pactadas en los convenios, que, a la fecha de la firma de éstos, estarían analizados como necesarios y oportunos, pero que, a día de hoy, es evidente que se han priorizado otras necesidades y objetivos diferentes a los firmados en dichos convenios. Asumir la ordenación detallada que apunta el PGOU conllevaría la necesidad de expropiar algunas viviendas de La Bachillera, complicando además enormemente la gestión del ámbito.

En consecuencia, **la propuesta definida en el Plan General para este ámbito, no permite alcanzar el objetivo de la Modificación, puesto que ni siquiera supera el primer hito, de modo que se hace preciso considerar otras alternativas.**



Alternativa Cero.

ALTERNATIVA UNO. Reconfiguración de las condiciones realizada por el PGOU de Sevilla:

- **Se diseñan condiciones de desarrollo orientadas al objetivo**, de manera que se alcance manteniendo la funcionalidad de la Subestación "Empalme" a costa de renunciar a todos los aprovechamientos urbanísticos.

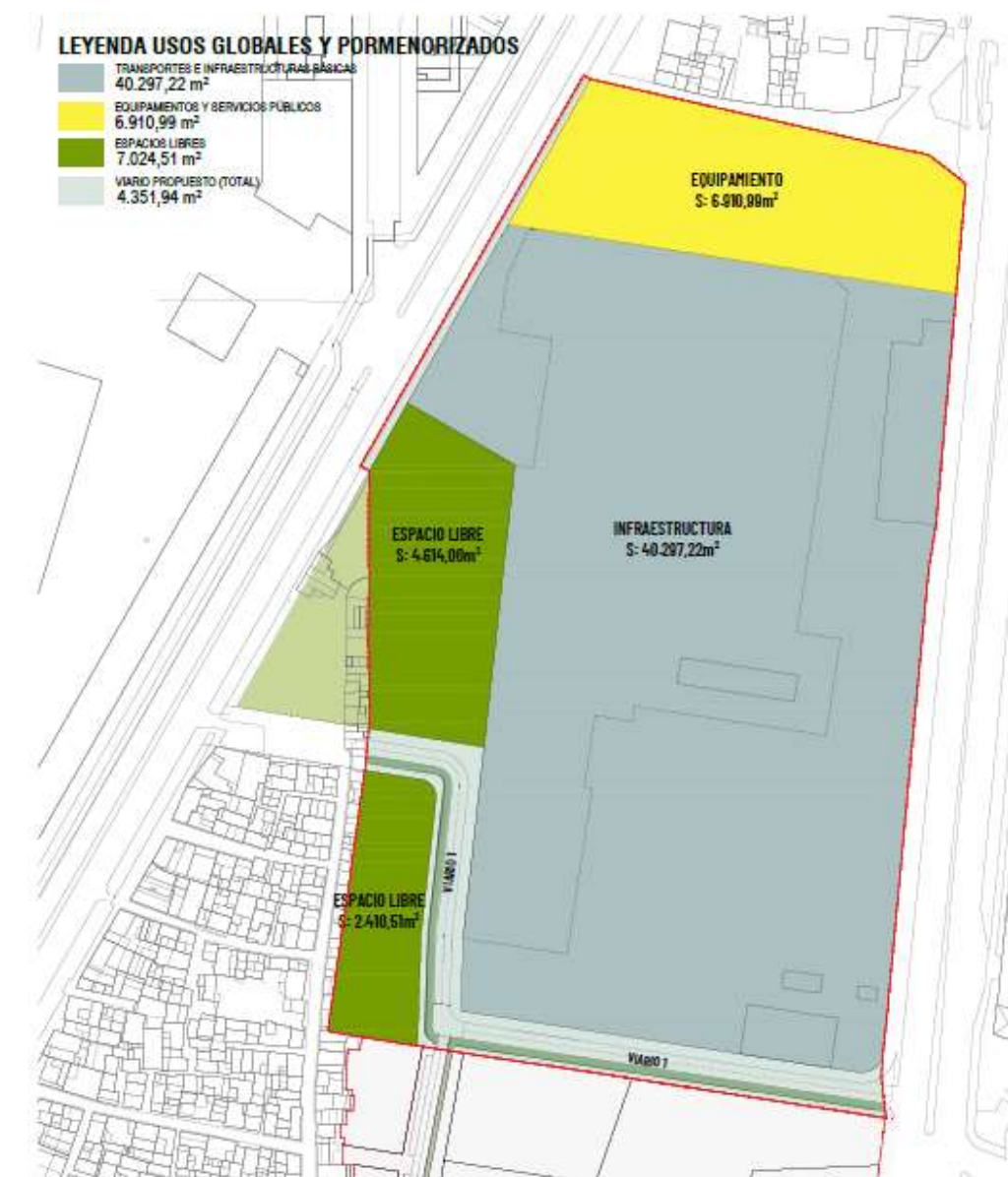
Así, la única parcela de titularidad privada resultante es la propia subestación, y se adscribe al uso de Transportes e Infraestructuras Básicas, asumiendo la edificabilidad de 0,30 m²/m² que le otorga el artículo 6.6.30 *Condiciones generales de las instalaciones* de las Normas Urbanísticas del PGOU. El resto del ámbito se destinará a parcelas de titularidad pública, espacios libres, SIPS, así como viario rodado y peatonal., como podemos ver en la figura adjunta.

Se asumen parcialmente las exigencias de conectividad establecidas por el PGOU consistentes en la apertura de un viario que discurre por el flanco sur para conectar la Avenida Doctor Fedriani y la Avenida de San Jerónimo que se aprovecha, además, para asegurar la conexión viaria con el ARI-DMN-05. El resto de la propuesta se completa con dos parcelas para espacios libres y una de equipamiento, que completa la zona septentrional.

En cuanto a la gestión urbanística, la necesidad de expropiar algunas viviendas de La Bachillera para lograr la conexión del vial de nueva apertura con la Avenida de San Jerónimo es indudablemente un aspecto negativo, puesto que puede complicar la ejecución de sus determinaciones, y se corre el riesgo de que dicho vial quede por tiempo indefinido sin alcanzar la Avenida de San Jerónimo, menoscabando la funcionalidad del resto.

- **En cuanto a sus valores ambientales**, la instrumentación de la Modificación por sí misma es un paso muy importante de cara al alineamiento con la Estrategia Energética de Andalucía 2030 en aras de procurar la adaptación de la subestación al nuevo escenario energético que se avecina.

Asimismo, en cuanto a considerarse como una operación de renovación urbana, de puesta en valor de una infraestructura que trasciende de su ubicación física porque indudablemente tiene un impacto territorial, la elaboración de la Modificación también encaja con los ODSs que hemos analizado, *ODS 3.- Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades*, al *ODS 11.- Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, al *ODS 13.- Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos* y al *ODS 16.- Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas*.



Alternativa Uno.

El resultado económico de esta alternativa es negativo, porque la puesta en marcha de la actuación no genera ingreso alguno, pero requiere una sensible inversión para la ejecución de las obras de urbanización, de modo que la valoración desde este punto de vista es cero.

Por tanto, **la Alternativa Uno se ajusta bastante de los parámetros analizados, a pesar de lo cual no se ajusta al segundo hito por la gestión urbanística.**

ALTERNATIVA DOS. Desarrollo de la alternativa anterior, la diferencia se centra en los cambios que se proponen a la ordenación detallada para resolver los problemas de gestión urbanística de la alternativa estudiada anteriormente. En la figura siguiente, la diferencia con la Alternativa Uno es el viario de nueva creación que alcanza la Avenida de San Jerónimo prolongándose en dirección norte, paralelamente al muro de cerramiento, hasta salvar las viviendas de La Bachillera.

Con este diseño se garantiza que la ejecución de esta ordenación permitiría disponer de las conexiones entre la Avenida Doctor Fedriani y la Avenida de San Jerónimo, sin estar condicionados a terceros expedientes expropiatorios. Además de ello, se unifican las dos piezas de espacios libres, que de este modo por puras razones de escala gana en protagonismo y sirve de fondo para las traseras de las viviendas de La Bachillera.

En cuanto al escollo de la gestión urbanística, la ventaja respecto de la Alternativa Uno de es que no es necesario plantear expropiación alguna, puesto que la operación urbanística se circunscribe al ámbito previsto por el PGOU para el ARI-DMN-04, esto es, la equidistribución simplificaría enormemente todo el proceso reparcelatorio, donde los actores serían ENDESA DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, SL y el Ayuntamiento en tanto que titular del suelo público asociado.



Alternativa Dos.

ALTERNATIVA TRES. Apertura del Vial 2, que separa la nueva parcela de la Subestación de la parcela de Equipamiento. Esta opción asume la configuración descrita para la Alternativa Dos, y tan sólo añade el nuevo Vial 2 que separa la nueva parcela de la Subestación “Empalme” de la nueva parcela de Equipamiento, mejorando de este modo las condiciones de seguridad de la instalación, la cual queda exenta y rodeada por viario.

La reducción de superficie del Equipamiento podría parecer contraproducente respecto a las alternativas anteriores, pero no es una cuestión determinante en su valoración. En efecto, en las condiciones previstas por el PGOU de 2006, el nivel dotacional del ámbito era de 0,28 m² suelo/m² techo lucrativo, y como la Modificación prescinde de todos los aprovechamientos lucrativos, se da la circunstancia de que los niveles dotacionales superan lo previsto en el planeamiento general dado que ninguna de ellas tiene aprovechamiento **lucrativo**. Más allá de esta premisa cuantitativa, la apertura del Vial 2 mejora como decimos la conectividad entre las dos avenidas, redundando en una mejora de la movilidad en sus diferentes modos, y habilitando una adecuada separación de los flujos de tráfico.

En cuanto a la gestión urbanística, sería homologable a la Alternativa Dos, puesto que no es necesario plantear expropiación alguna y los actores para la equidistribución serían ENDESA DISTRIBUCIÓN Redes Digitales, SL y el Ayuntamiento en tanto que titular del suelo público asociado.



Alternativa Tres.

ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

Cuadro Síntesis de Valoración.

Cuadro Síntesis de valoración de alternativas				
Parámetro a valorar	A0	A1	A2	A3
01. Adecuación a las variables técnicas	8	13	14	17
01.01 De mantenimiento de la SET "Empalme"	0	3	3	4
Innecesariedad del traslado	0	1	1	1
Mejora de la funcionalidad y seguridad del recinto	0	1	1	2
01.02 De planeamiento	2	2	2	2
Adecuación al PGOU de Sevilla	2	0	0	0
Reconfiguración del ARI	0	1	1	1
Necesidad de elaborar la Modificación	0	1	1	1
01.03 De gestión	4	2	3	3
Revocación de Convenios anteriores	2	1	1	1
Institución de nuevo Convenio	2	1	1	1
Necesidad de expropiación	0	0	1	1
01.04 De ejecución de sus determinaciones	2	6	6	8
Elaboración Proyecto de Urbanización	1	1	1	1
Ejecución material de las obras de urbanización	1	1	1	1
Mejora de la integración en la trama urbana	0	1	1	2
Conectividad con Avda dr. Fedriani y San Jerónimo	0	1	1	2
Contigüidad con ARI-DMN-05.	0	1	1	1
Mejora de estándares dotacionales	0	1	1	1
02. Adecuación a las variables ambientales	2	6	6	6

02.01 Ley GICA	2	1	1	1
Superar procedimiento simplificado de EAE	2	1	1	1
02.02 Estrategia Energética 2030	0	1	1	1
Asunción de los objetivos para la transición energética	0	1	1	1
02.03 Objetivos de Desarrollo Sostenible	0	4	4	4
Adecuación al ODS 3	0	1	1	1
Adecuación al ODS 11	0	1	1	1
Adecuación al ODS 13	0	1	1	1
Adecuación al ODS 16	0	1	1	1
03. Adecuación a las variables económicas	2	0	2	2
03.01 Viabilidad económica	2	0	2	2
Coste de expropiación La Bachillera	0	0	2	2
Coste de urbanización	0	0	0	0
Ingresos por la venta de parcelas	2	0	0	0
TOTAL (01 + 02 + 03)	12	19	22	25

A la vista del resultado, la Alternativa Tres debería ser la elegida por la Modificación, por ser la que mejor se ajusta a los parámetros e indicadores seleccionados y por ser además la opción que permite alcanzar el objetivo con la mejor puntuación los cuatro hitos descritos.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Sevilla y ENDESA Distribución Eléctrica S.L.U., en el marco de la elaboración del Plan General, suscribieron tres Convenios Urbanísticos de colaboración que guardan relación con el ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA: El Convenio Marco en materia de infraestructuras eléctricas, establecía las bases de actuación en un término municipal que preveía nuevos crecimientos. El segundo Convenio determinaba las condiciones urbanísticas de los suelos ocupados por la conocida como Estación de Empalme, una vez se efectuaba su traslado. Los suelos y condiciones del mismo, se fijaban en un tercer Convenio.

En el momento de su firma, los convenios urbanísticos de 2006 se concibieron como instrumentos complementarios del modelo de ordenación previsto por el PGOU entonces vigente, cuyo elemento central era el traslado de la subestación a un nuevo emplazamiento y la obtención de un significativo aprovechamiento lucrativo de carácter terciario y residencial protegido. Aquella operación configuraba un equilibrio complejo entre compromisos técnicos, urbanísticos y patrimoniales que solo resultaba viable en el escenario proyectado por el plan de 2006.

Fruto de dichos acuerdos se configura la ficha urbanística del ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA, que fijaba los usos, aprovechamientos, edificabilidades y dotaciones en el ámbito que debía dejar vacante el traslado de las instalaciones.

Hoy día, la Subestación constituye una de las infraestructuras centrales, básicas y estratégicas de la red de generación y distribución eléctrica que Endesa opera en la ciudad de Sevilla. A este enclave confluyen líneas de Alta Tensión procedentes de la red eléctrica provincial y nacional, y desde él parten todas las líneas de Media Tensión que estructuran la red de distribución, dando servicio tanto a esta zona de la ciudad como a la margen opuesta del río Guadalquivir y, de forma directa, al área próxima del Aljarafe.

Esta condición la convierte en un elemento absolutamente esencial para el funcionamiento no solo de la ciudad sino de gran parte del área metropolitana. Cualquier modificación de la ubicación de la Subestación Empalme implicaría no solo la alteración de los trazados de todas las líneas de Alta y Media Tensión que convergen en este punto, ya sean aéreas o

soterradas, sino también una profunda reorganización de la red de Media Tensión a escala urbana.

La modificación sustancial del escenario, unida a las transformaciones sobrevenidas en la planificación energética y en el marco normativo aplicable, obliga a examinar de manera rigurosa la situación urbanística actual.

Por todo ello, la justificación de la Modificación Puntual es la necesidad del mantenimiento de las instalaciones en su emplazamiento global.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA MODIFICACIÓN

La LISTA regula, en su Art. 86, el régimen de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación, remitiendo a un desarrollo reglamentario la determinación de la documentación y procedimiento que hayan de observarse y definiendo ambos conceptos en el mencionado artículo.

Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística, considerándose modificación toda innovación de la ordenación establecida no contemplada en la definición anterior.

El objeto del presente documento ha de entenderse encuadrado dentro de la segunda figura prevista para alterar los instrumentos de ordenación que es la modificación.

11. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La funcionalidad de la Subestación en la red de generación y distribución eléctrica en la ciudad, la convierte en un elemento absolutamente esencial para el funcionamiento de la ciudad, integrado dentro de una infraestructura de carácter supramunicipal en la que confluyen y se articulan redes de transporte eléctrico de Alta Tensión procedentes de centros de generación situados a gran distancia del ámbito urbano.

Por ello, se hace necesaria la preservación de la subestación en su emplazamiento actual, asegurando el mantenimiento de sus tres niveles de tensión —132/66/20 kV—, consolidando de este modo su carácter de infraestructura crítica para el área norte de Sevilla.

El objetivo principal es, por tanto, la conservación de la Subestación a pesar de la pérdida de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos establecidos originalmente por el Plan general.

La nueva ficha urbanística propone la ordenación directa del ámbito otorgándole un uso eminentemente dotacional, prioriza el uso de transportes e infraestructuras básicas aunque también aporta espacios libres y equipamientos al sistema local. La ordenación diseña un viario que resuelve la permeabilidad de la manzana y la conectividad del ARI-DMN-05 ARTEFERRO-CITRÖEN.

En cuanto al tratamiento de las líneas eléctricas aéreas existentes, las que mantienen su disposición aérea aprovechan el corredor existente a través del API-DMN-01 SAN JERÓNIMO ALAMILLOS, mientras que serán desviadas y soterradas aquellas que actualmente se encuentran sobre La Bachillera, atendiendo de este modo a las premisas establecidas por el 6.6.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En este sentido, los nuevos espacios libres que proponemos desde este Avance no se verán comprometidos por tales trazados, de modo que sobre ellos no habrá que constituir servidumbres de ningún tipo

PLAN GENERAL VIGENTE. ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN

ARI-DMN-04

ESTACIÓN TRANSFORMADORA

BARRIO CIUDAD

MN-1

HOJA

13-10

ÁREA DE REPARTO

MN-04/UR

APROVECHAMIENTO MEDIO

1,1887 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la recalificación del Distrito. Por una parte, erradicando un uso degradante para el sector. De otra, porque la posición de estos suelos, entre la Bachillera y el Cementerio y su proximidad al río, les confiere además una esencial potencialidad para implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados. El objetivo principal, por tanto, es su transformación para constituir un sector urbano diverso (actividades residenciales, terciario y equipamientos) que, al tiempo, ayude a la integración y mejora urbana de la Bachillera y constituya un área de centralidad urbana que reeconomeice este sector degradado y residual.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafiada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública abierta a Torneo y al río, en torno a un centro de actividades terciarias, resolviendo la permeabilidad transversal entre las distintas tramas residenciales que configuran el sector.
- La posición singular de los usos Terciarios debe tener una respuesta en la ordenación de volúmenes que venga a solventar, de una parte, la necesaria continuidad del viario peatonal del área residencial, hacia la plaza pública; así como la disposición de algún elemento construido que sirva de referente espacial en la configuración morfológica de esta importante vía urbana.
- Las dotaciones aislarán razonablemente la presencia inmediata del Cementerio.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
58.520	57.466	1.054	1,1887	68.311	61.479	6.831	0

USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,3000	74.706	27,00	158	140	10.640	15,58%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA
SERVICIOS TERCIARIOS	60.706	1,00	0,95	57.671
VIVIENDA PROTEGIDA	14.000	0,80	0,95	10.640
TOTAL	74.706			68.311

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)

26.068

44,55%

VIRIO (TOTAL)

10.930

18,68%

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
10.336	4.310	0	6.419	5.002

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M² s	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
	10	TERCIARIO
	06	ABIERTA

La superficie de viario es aproximada

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

COMPENSACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PLAN ESPECIAL

PROGRAMACIÓN

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-04		ESTACIÓN TRANSFORMADORA	
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-10	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La funcionalidad de la Subestación en la red de generación y distribución eléctrica en la ciudad, la convierte en un elemento absolutamente esencial para el funcionamiento de la ciudad, integrado dentro de una infraestructura de carácter supramunicipal en la que confluyen y se articulan redes de transporte eléctrico de Alta Tensión procedentes de centros de generación situados a gran distancia del ámbito urbano. Por ello, se hace necesaria la preservación de la subestación en su emplazamiento actual, asegurando el mantenimiento de sus tres niveles de tensión —132/66/20 kV—, consolidando de este modo su carácter de infraestructura crítica para el área norte de Sevilla.

El objetivo principal es, por tanto, la conservación de la Subestación a pesar de la pérdida de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos establecidos originalmente por el Plan General, resultando un área eminentemente dotacional, con prioridad para la infraestructura de transporte, aunque deberá acoger suelos para espacios libres y equipamientos que alivien la demanda de las zonas residenciales circundantes.

La ordenación deberá resolver las conexiones viarias y de acceso a los sectores de desarrollo anexas.

En cuanto al tratamiento de las líneas eléctricas aéreas existentes, las que mantienen su disposición aérea aprovechan el corredor existente a través del API-DMN-01 SAN JERONIMO ALAMILLOS, mientras que serán desviadas y soterradas aquellas que actualmente se encuentran sobre La Bachillera, atendiendo de este modo a las premisas establecidas por el 6.6.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU. En este sentido, los nuevos espacios libres no se verán comprometidos por tales trazados.

ORDENACION ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO (m²)	SUPERFICIE (m²) SUELO CON APROVECHAMIENTO	DUELO PUBLICO ASOCIADO (m²)	APROVECHAMIENTO MEDIO UAS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CEDION UAS	EXCESO APROVECHAMIENTO UAS
58581,17 m²			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
USO GLOBAL	COEF EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²	DEMANDA MAXIMA UAS	NÚMERO MAXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MINIMO DE IPO	APROVECHAMIENTO IPO (UAS)	APROVECHAMIENTO IPO (%)
-	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA					ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA		
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	COEFICIENTE PONDERACION USOS	COEFICIENTE PONDERACION URBANIZACION	APPROXIMACION (m/100 m²)	SUPERFICIE DE USO EDIFICABLE (m²)	ALTURA MAXIMA (m) PLANTAS	TROLDOS (m)
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)					-	-	-
ESPACIOS LIBRES	5190	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	VARIO TOTAL	7703,54 m²	13,15%
5554,46 m²	5075,06 m²	0,00 m²	0,00 m²	40248,64 m²			

GESTIÓN

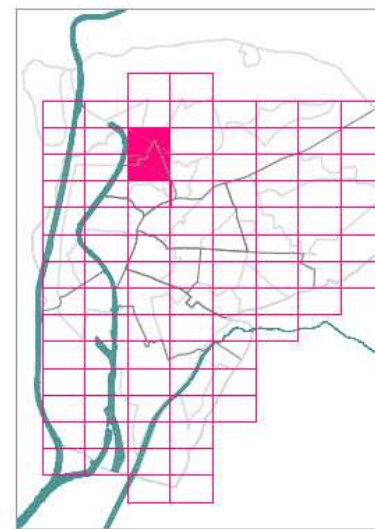
PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL
-----------------------------	---------------

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





DOCUMENTO DE AVANCE
AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

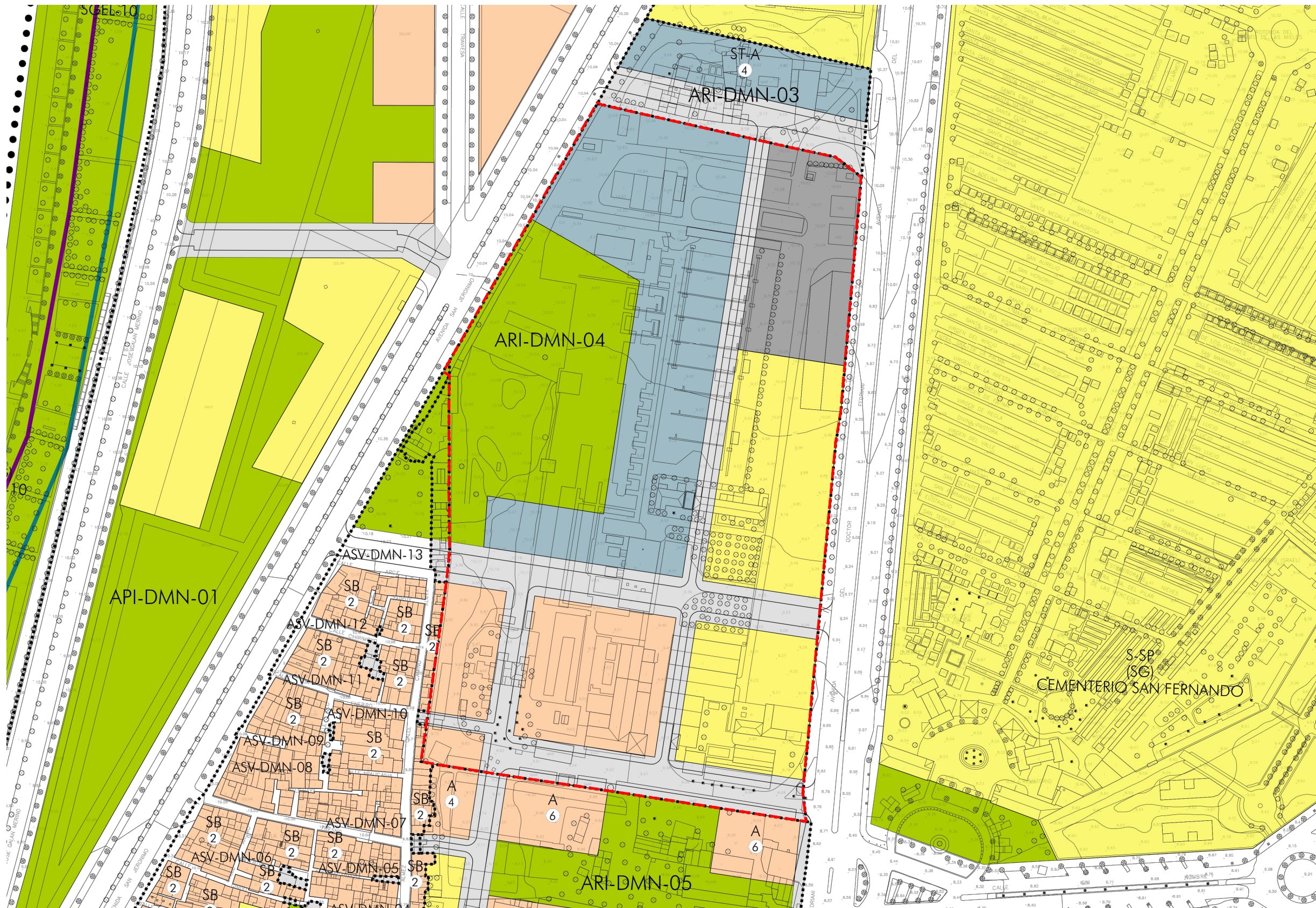
[DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA](#)

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

S/E
01

MAYO
2026



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA



TERCIARIO

SERVICIOS



GRAN SUPERFICIE COMERCIAL



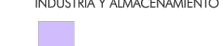
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

SERVICIOS



INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



DOTACIONAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E EDUCATIVO

D DEPORTIVO

S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

(*) DE CARÁCTER PRIVADO

S-S

S-SB

S-SC

S-SP

S-EES

ESPACIOS LIBRES

PM PARQUE METROPOLITANO

PU PARQUE URBANO

ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

TI-SI SERVICIOS

TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

TI-F FERROVIARIO

TI-P PUERTO

TI-AP AEROPUERTO

TI-HP HELIPUERTO

TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO

ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH CENTRO HISTÓRICO

M EDIFICACIÓN EN MANZANA

MP EDIFICACIÓN EN MANZANA

CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA

EDIFICACIÓN ABIERTA

SB SUBURBANA

CJ CIUDAD JARDÍN

AD UNIFAMILIAR ADOSADA

UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

IS INDUSTRIA SINGULAR

IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA

SA SERVICIOS AVANZADOS

ST-A SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

ST-C SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU SECTOR DE SUELO URBANO

ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR

ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO

AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES

API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE

LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA

CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

ALTURA MÁXIMA

CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE

(SG) SISTEMA GENERAL

MURALLA. RESTOS EMERGENTES

DOCUMENTO DE AVANCE

AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

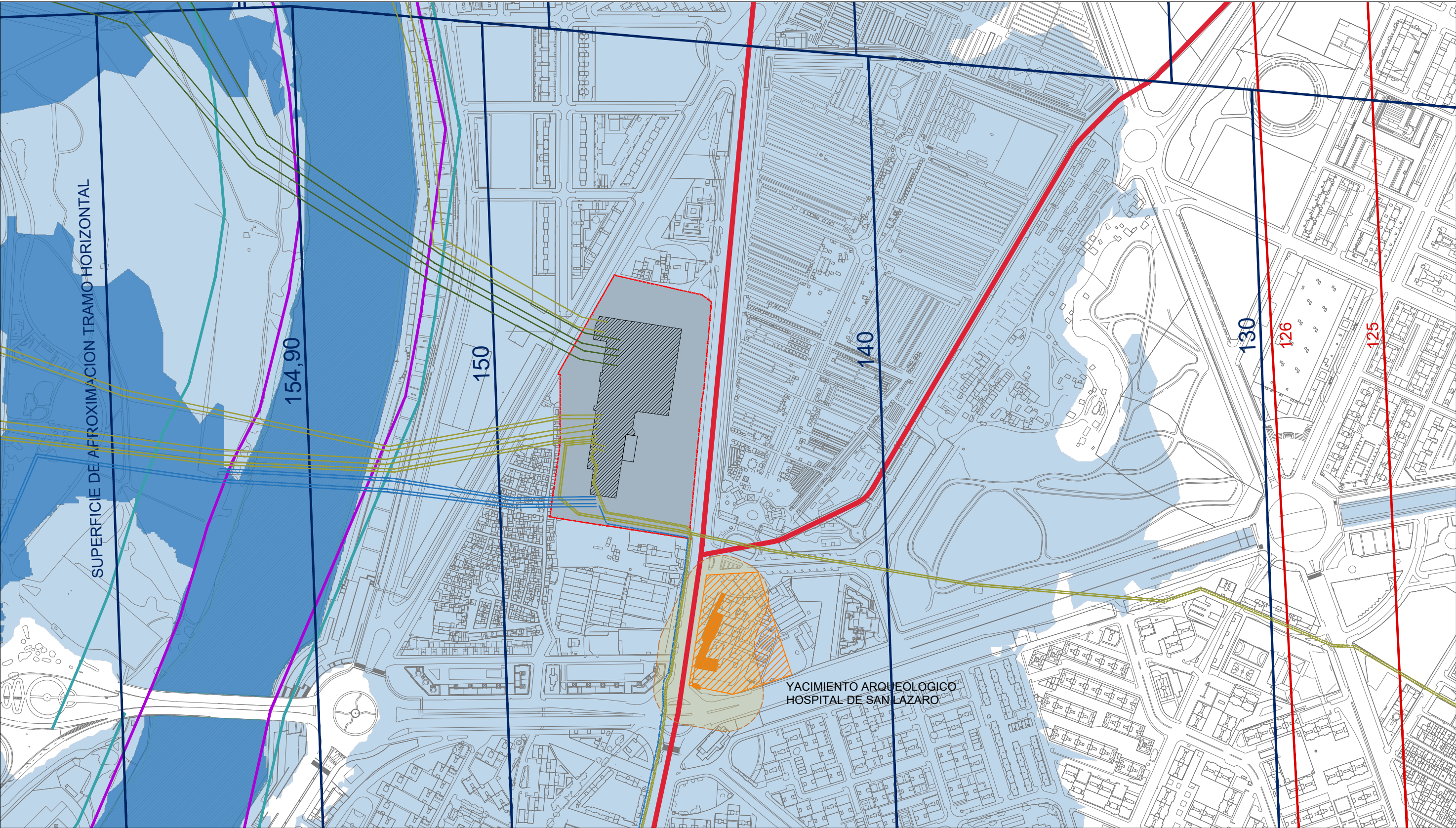
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU 2006

1:2000

02

MAYO

2026



SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- 150 COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO
125 COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES RADIOELECTRICAS

AFECCIONES AL DOMINIO PUBLICO

- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

SISTEMA VIAPECUARIO

- VIAS DESAFECTADAS

PROTECCION ARQUEOLOGICA AMBITO PERIFERICO

- ZONA DE PROTECCION SINGULAR

PROTECCION PATRIMONIAL. AMBITO PERIFERICO

- BIEN DE INTERES CULTURAL (BIC)
ENTORNO DE AFECCION DEL BIC

RED ELECTRICA DE ALTA TENSION

- LINEA AEREA DE MEDIA TENSION 20kV
LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION 20kV
LINEA AEREA DE ALTA TENSION 66kV
LINEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSION 66kV
LINEA AEREA DE ALTA TENSION 132kV

ZONAS INUNDABLES

- PERIODO DE RETORNO DE 100 AÑOS
PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS

DOCUMENTO DE AVANCE
AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

AFECCIONES SECTORIALES

1:5000

03

MAYO

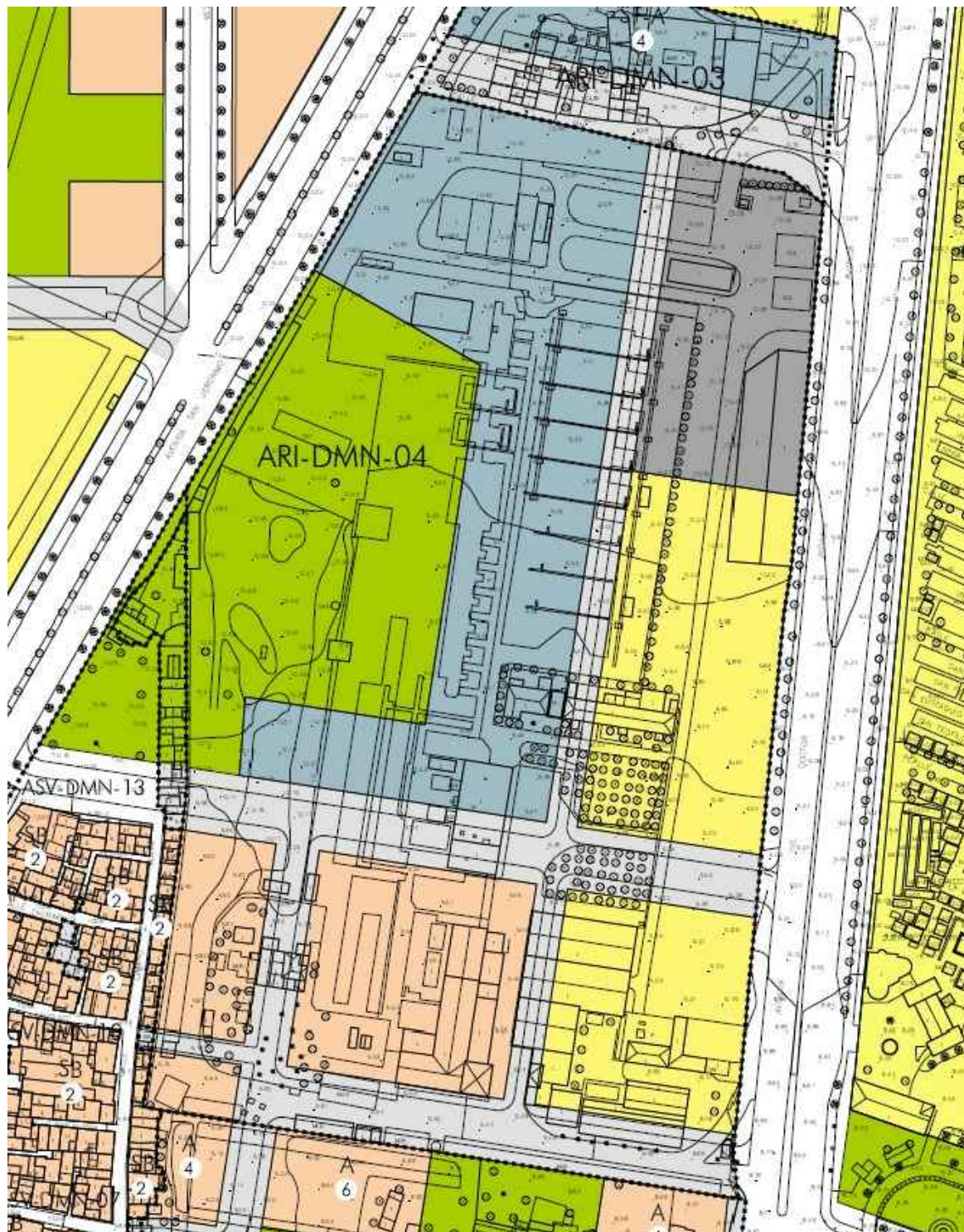
2026



DOCUMENTO DE AVANCE
AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67
DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL
1:2000
04

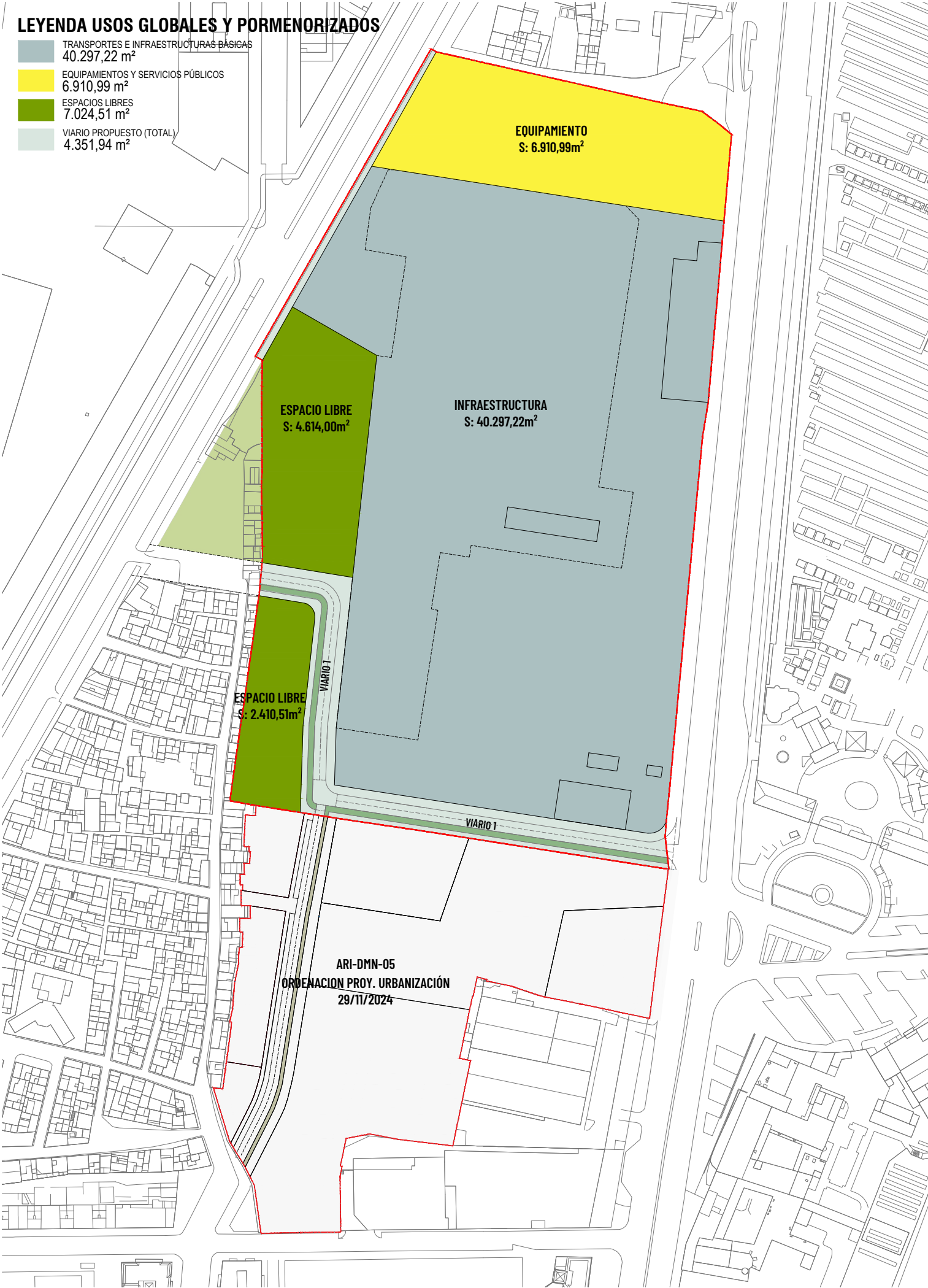
MAYO
2026

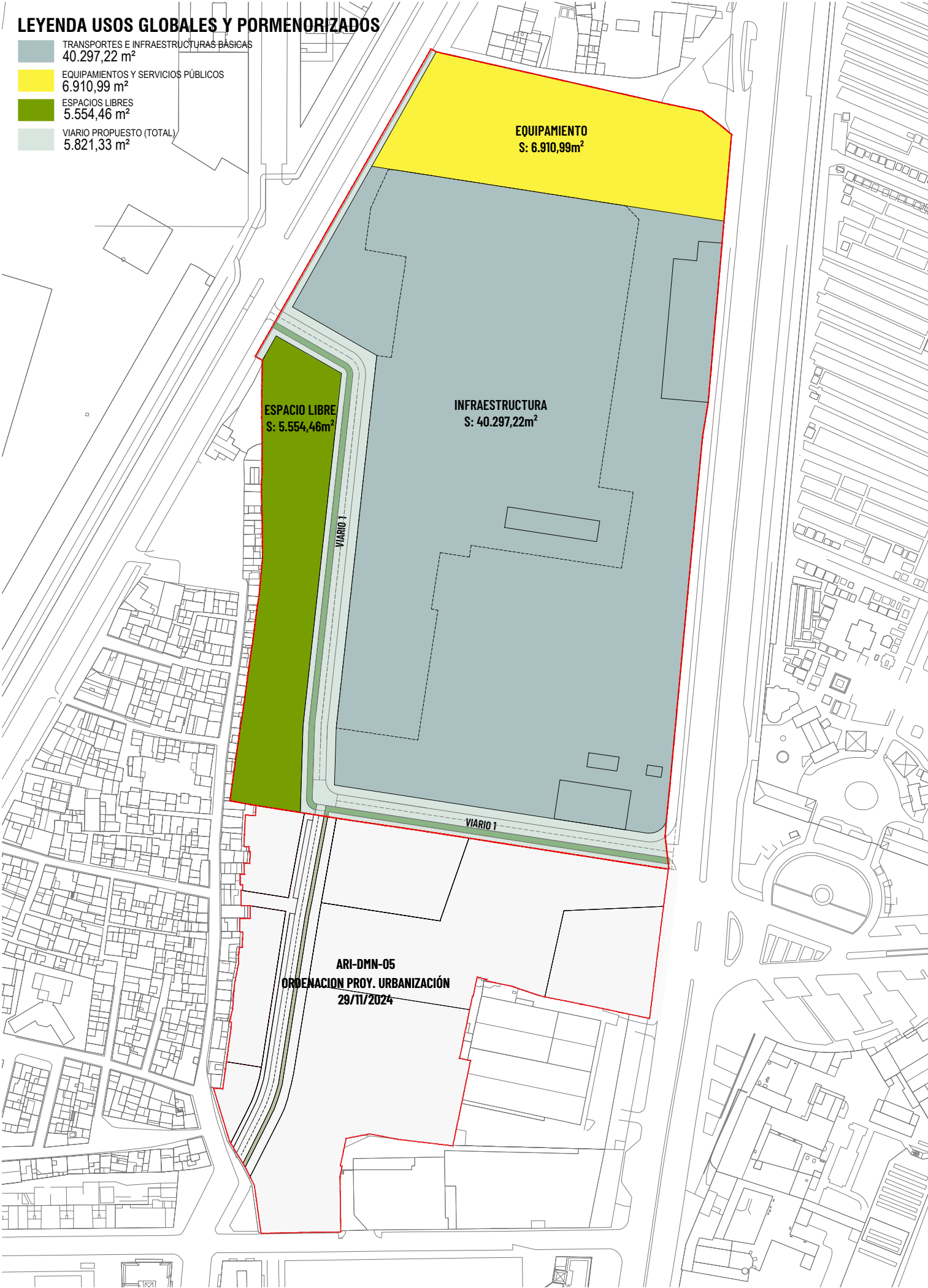


DOCUMENTO DE AVANCE
AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67
DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

ALTERNATIVA 00
1:2000
05.0

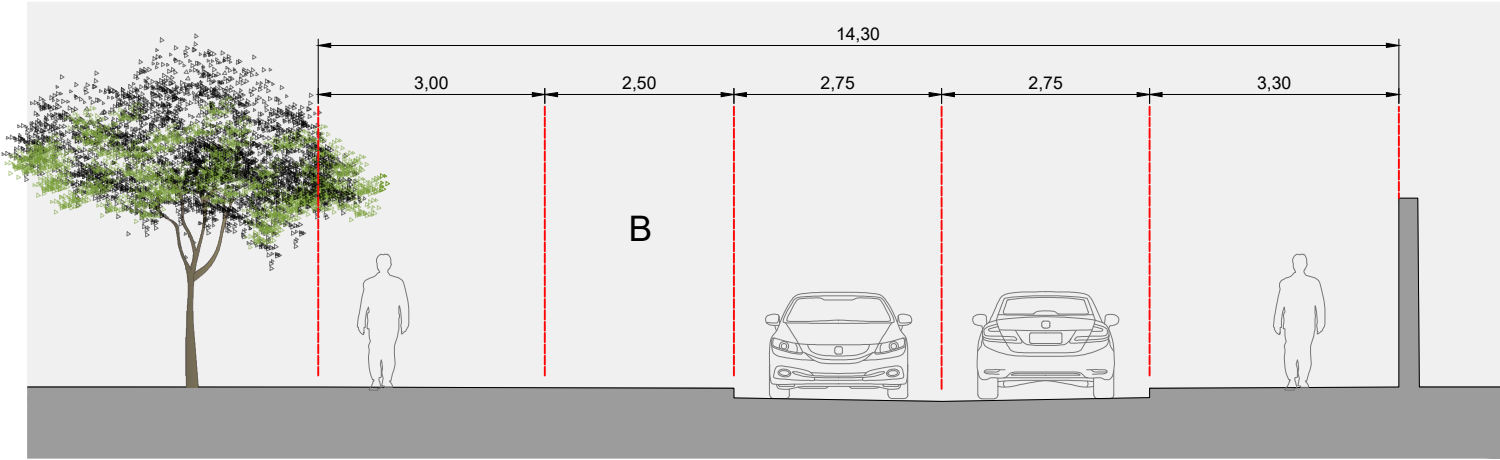
MAYO
2026





ORDENACION ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO (m²)	SUPERFICIE (m²) SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO (m²)	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
58580,55 m²	57616,65 m²	963,90 m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t	DENSIDAD MAXIMA Vv/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MININO DE VPO	APROVECHAMIENTO VPO (Uas)	APROVECHAMIENTO VPO (%)
-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA					ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA		
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTE PONDERACION USO	COEFICIENTE PONDERACION URBANIZACION	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m²s	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGIA
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				-	VIARIO TOTAL	5821,33 m²	9,94%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS			
5554,46 m²	6910,99 m²	0,00 m²	0,00 m²	40297,22 m²			

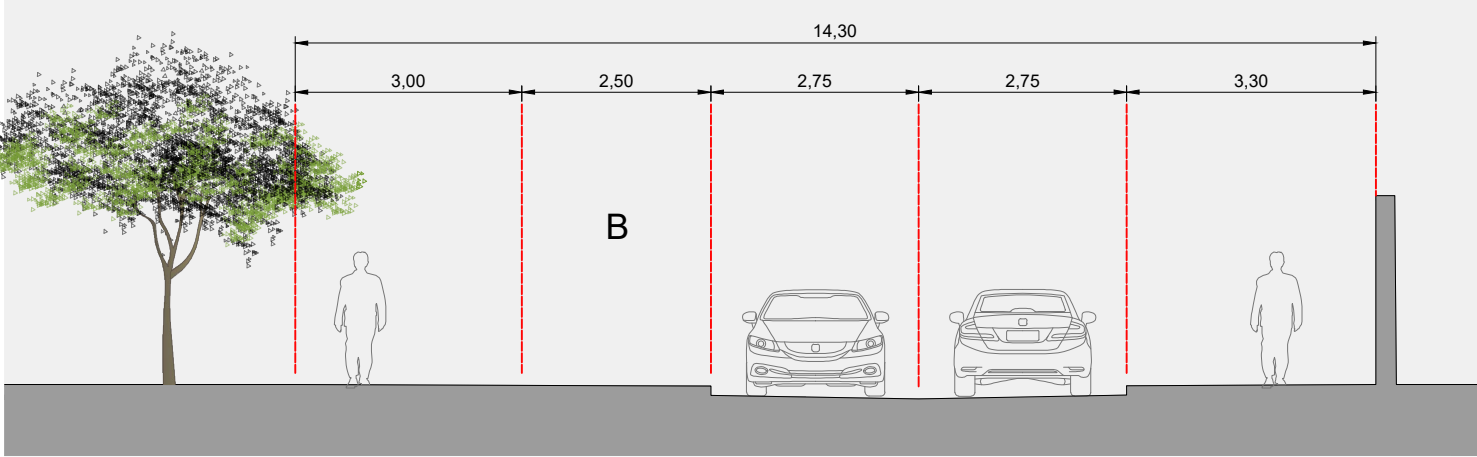
SECCION VIARIO 1. E: 1/100



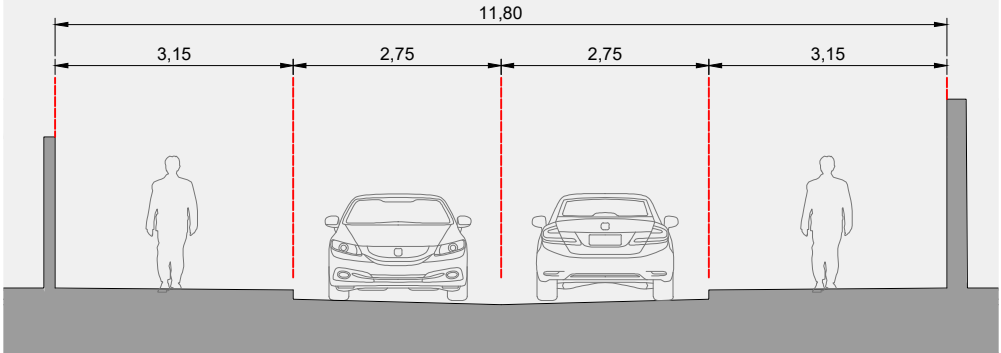


ORDENACION ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO (m²)	SUPERFICIE (m²) SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO (m²)	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
58580,55 m²	57616,65 m²	963,90 m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t	DENSIDAD MAXIMA Vv/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MININO DE VPO	APROVECHAMIENTO VPO (Uas)	APROVECHAMIENTO VPO (%)
-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTE PONDERACION USO	COEFICIENTE PONDERACION URBANIZACION	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m²s	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGIA
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				-	VIARIO TOTAL	7703,54 m²	13,15%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS			
5554,46 m²	5075,06 m²	0,00 m²	0,00 m²	40248,64 m²			

SECCION VIARIO 1. E: 1/100



SECCION VIARIO 2. E: 1/100

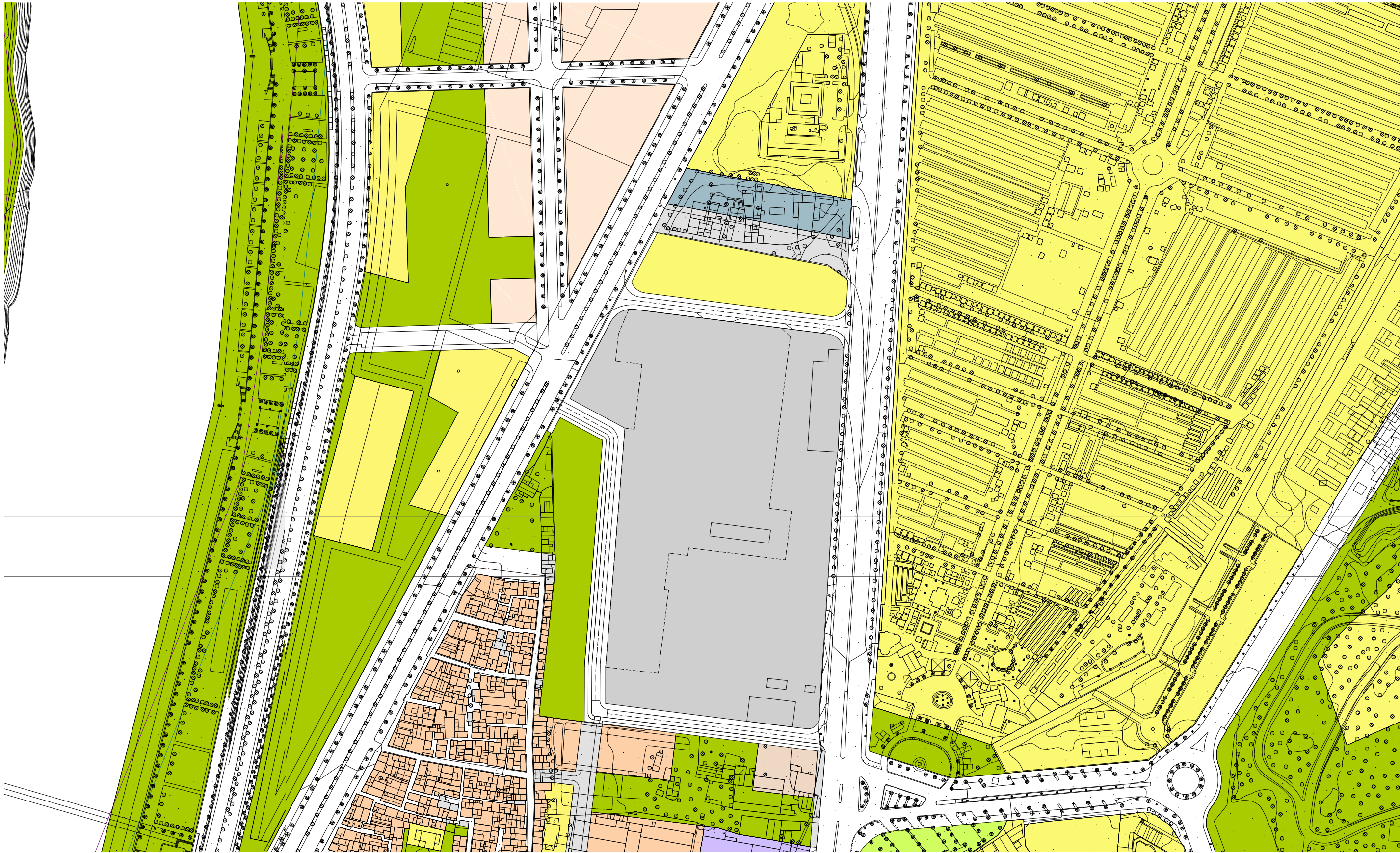


DOCUMENTO DE AVANCE

AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA

TERCIARIO

SERVICIOS

TERCIARIOS

GRAN SUPERFICIE ESTACIÓN

COMERCIAL

DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

SERVICIOS

AVANZADOS

INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E EDUCATIVO

D DEPORTIVO

S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

(*) DE CARÁCTER PRIVADO

ESPACIOS LIBRES

PM PARQUE METROPOLITANO

PJ PARQUE URBANO

ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

TI-SI SERVICIOS

TI-PM SERVICIOS

TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE

TI-TM CENTRO DE TRANSPORTE

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANOCLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

CH CENTRO HISTÓRICO
M EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP EDIFICACIÓN EN MANZANA
CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A SUBURBANA
SB CIUDAD JARDÍN
CJ UNIFAMILIAR ADOSADA
AD UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGROPADA
UA CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
CT INDUSTRIA SINGULAR
IS INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA SERVICIOS AVANZADOS
ST-A SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

— LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
— DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
— DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR,
ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
— SUI SECTOR DE SUELO URBANO
— ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
— ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
— AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
— API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
— DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
— SUI SUELO URBANIZABLE ORDENADO
— SUI SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
— SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

— DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
— LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
— LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
— DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
— LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
— LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
— ALINEACIÓN EXTERIOR
— ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
— FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
— CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
— ALTURA MÁXIMA
— CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
— (SG) SISTEMA GENERAL
— MURALLA. RESTOS EMERGENTES

DOCUMENTO DE AVANCE

AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA

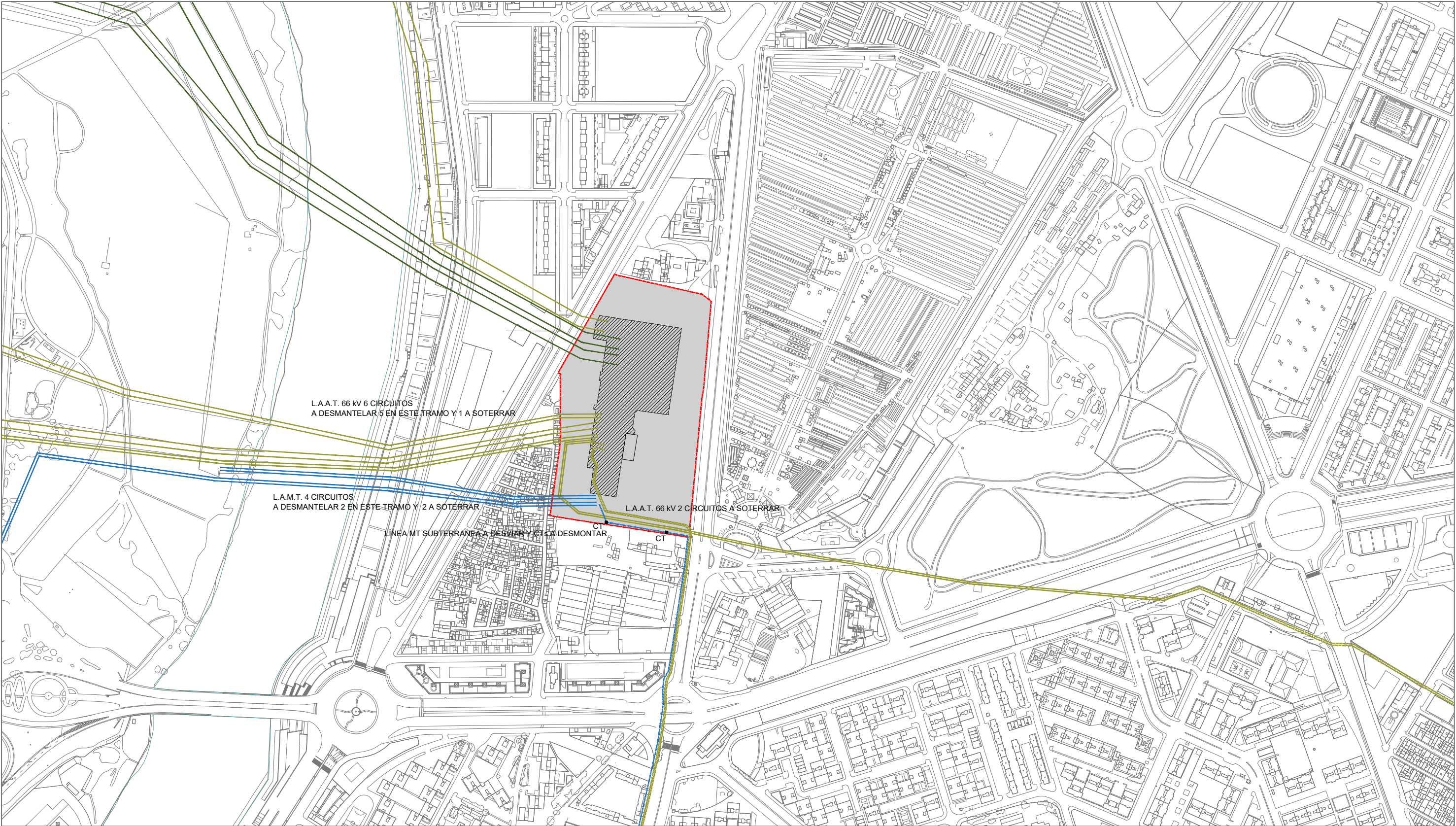
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1:25000

06

MAYO

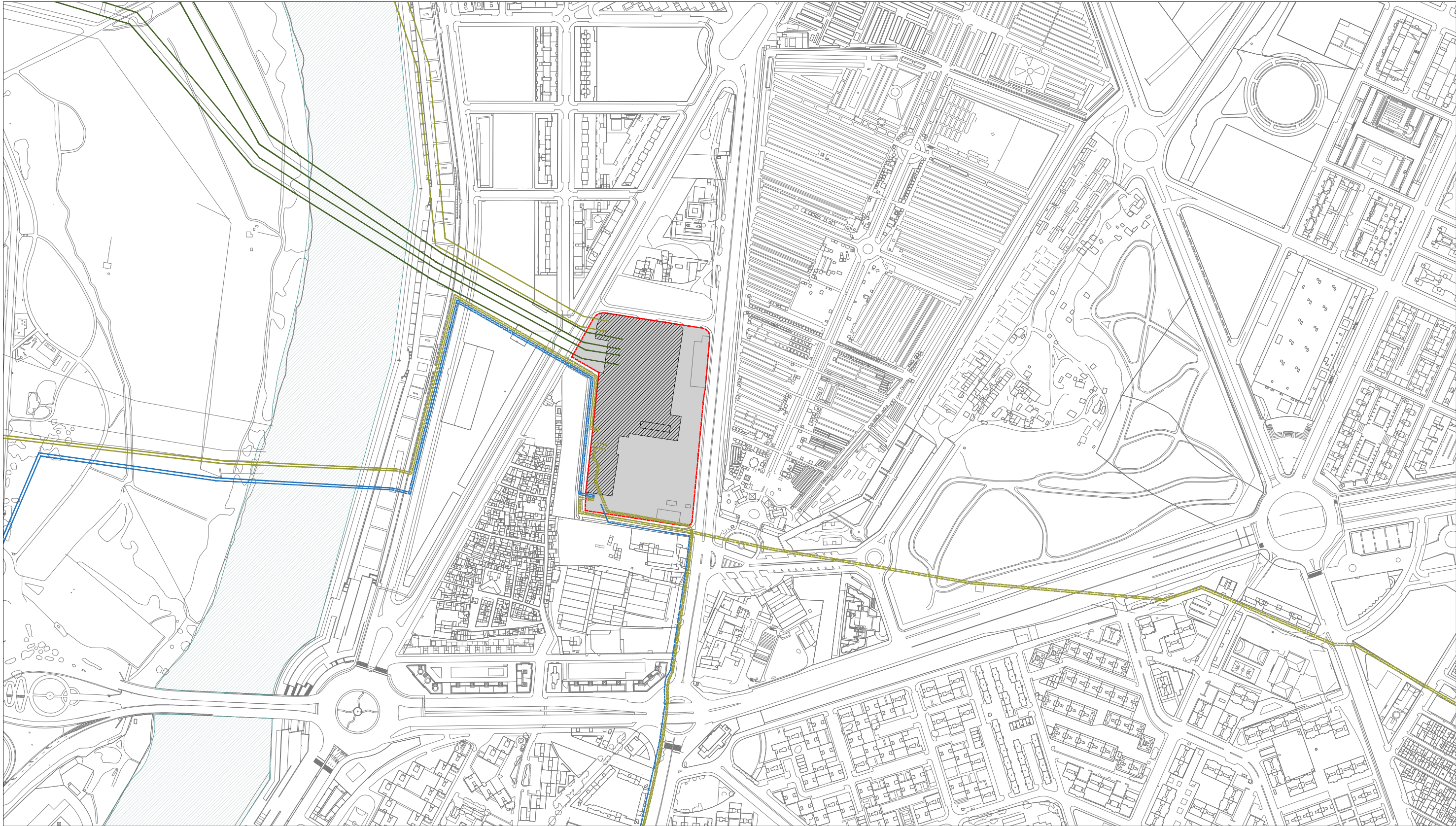
2026



- RED ELECTRICA DE ALTA / MEDIA TENSION
- LINEA AEREA DE MEDIA TENSION 20kV
 - LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION 20kV
 - LINEA AEREA DE ALTA TENSION 66kV
 - LINEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSION 66kV
 - LINEA AEREA DE ALTA TENSION 132kV

DOCUMENTO DE AVANCE
AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE
ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA



RED ELECTRICA DE ALTA / MEDIA TENSION

- LINEA AEREA DE MEDIA TENSION 20kV
- LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION 20kV
- LINEA AEREA DE ALTA TENSION 66kV
- LINEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSION 66kV
- LINEA AEREA DE ALTA TENSION 132kV

DOCUMENTO DE AVANCE

AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL 67

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL PARA REFORMA DE ARI-DMN-04 ESTACIÓN TRANSFORMADORA