5. RESUMEN EJECUTIVO.

5. RESUMEN EJECUTIVO. 1

5.1. Finalidad del documento de planeamiento. 2

5.2. Iniciativa y titularidad de los terrenos. 2

5.3. Motivación de la necesidad de formular un nuevo estudio de detalle. 3

5.4. Afecciones a la ordenación. 4

5.5. Propuesta de ordenación. 4

5.5.1. Área de movimiento de la edificación y altura de la edificación. 4

5.5.2. El viario secundario. 5

5.5.3. Aparcamiento público. 5

5.5.4. Área de explanada de Medio Ambiente. 6

5.6. Comparación de los parámetros urbanísticos previstos para la parcela y los propuestos 7

5.7. Plano de situación. 8

5.8. Planos de ordenación. 9

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	1/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

5.1. Finalidad del documento de planeamiento.

El presente documento de Estudio de Detalle tiene por finalidad dar cumplimiento a lo previsto en el Plan de Sectorización SUNP GU1 Palmas Altas.

El PGOU vigente de Sevilla incluye los terrenos objeto del presente estudio de detalle en el sector SUO-DBP-01. Se trata de un suelo urbanizable ordenado, cuya ordenación detallada se encuentra contenida en el Plan de Sectorización SUNP GU1 Palmas Altas.

El Plan de sectorización de SUNP GU 1 Palmas Altas fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 8 de julio de 2005. En ejecución del planeamiento, se aprobó el proyecto de urbanización del sector que fue ejecutado y recibido por la Administración. Los terrenos, actualmente, tienen consideración de suelo urbano.

El Plan de Sectorización estableció la obligación de redactar un estudio de detalle sobre la parcela ZE nº1. El 19 de septiembre de 2008 se aprobó el estudio de detalle de la parcela mencionada.

El estudio de detalle fue modificado mediante el documento "Modificado de Estudio de Detalle de parcela ZE N1 del SUNP GU1 Palmas Altas", aprobado definitivamente el 29 de junio de 2016.

A la citada aprobación del Estudio de Detalle se interpuso Recurso contencioso administrativo 886/2016 con sentencia de 16 de septiembre de 2021, declarando nulo de pleno derecho la aprobación del "Modificado de Estudio de Detalle de parcela ZE N1 del SUNP GU1 Palmas Altas".

Amparado por el Estudio de Detalle aprobado en el año 2016, se concedió la licencia de edificación para la parcela. Actualmente, en la parcela ZEnº1 se localiza un edificio de gran superficie comercial en uso.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar la ordenación detallada establecida en el Plan de Sectorización con la precisión y alcance requeridos por la legislación vigente, y de acuerdo con los razonamientos contenidos en la sentencia de 16 de septiembre de 2021 que anuló la aprobación del "Modificado de Estudio de Detalle de parcela ZE N1 del SUNP GU1 Palmas Altas".

5.2. Iniciativa y titularidad de los terrenos.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la empresa LE RETAIL LAGOH S.L.U. con CIF B87353884 y domicilio en la calle María de Molina nº39, planta 10, 28006 Madrid.

La parcela ZE nº1 tiene por código registral único 41036000321101 (Finca de Sevilla nº17143). La parcela pertenece a LE RETAIL LAGOH S.L.U.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	2/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

5.3. Motivación de la necesidad de formular un nuevo estudio de detalle.

El presente Estudio de Detalle procura ajustarse a los requerimientos funcionales, constructivos y de sostenibilidad vigentes aplicables a los centros comerciales, conforme a lo expuesto detalladamente en el apartado 1.3 de la Memoria Justificativa. El Centro Comercial Lagoh, con una superficie construida de 165.060 metros cuadrados y aproximadamente 70.000 metros cuadrados de superficie comercial alquilable, constituye el mayor complejo comercial y de ocio de Sevilla y representa un paradigma de la evolución experimentada por esta tipología edificatoria.

El tiempo transcurrido desde la aprobación del Estudio de Detalle de 2008 ha transformado sustancialmente la tipología de los centros comerciales. En las últimas décadas, estos equipamientos han modificado radicalmente su configuración espacial y funcional. El modelo tradicional articulado en torno a un hipermercado como locomotora comercial ha sido sustituido por centros de experiencias que integran comercio diversificado, ocio y restauración, con una superficie destinada a estas últimas actividades que ha pasado de representar porcentajes marginales a suponer una buena cuota del total.

El Centro Comercial Lagoh integra actualmente más de 135 locales comerciales y de restauración, incluyendo operadores especializados como Primark (7.000 metros cuadrados), Media Markt, Mercadona y el conjunto de enseñas del Grupo Inditex, así como marcas internacionales. La oferta de ocio incluye los cines Yelmo, el parque infantil y de ocio. El elemento diferenciador del conjunto es el lago artificial de 6.000 metros cuadrados que vertebra la organización espacial de las zonas de ocio y restauración exterior. Esta diversificación de usos requiere espacios con características arquitectónicas específicas que no estaban contempladas en la ordenación de 2008.

A la transformación tipológica se suma la evolución del marco normativo en materia de eficiencia energética. La Directiva 2010/31/UE y el Real Decreto 235/2013 establecieron la obligatoriedad de certificación energética de edificios, requisitos que no existían en 2008. El Centro Comercial Lagoh ha obtenido la certificación BREEAM con calificación “Excepcional”, siendo el primer centro comercial de España en recibir el premio BREEAM ES al edificio en uso más sostenible. La consecución de estos estándares requiere soluciones constructivas específicas: lucernarios en cubierta para iluminación y ventilación natural, sistemas de protección solar pasiva en fachadas, y una cubierta verde de más de 11.000 metros cuadrados.

Por otra parte, el usuario de los centros comerciales ha incrementado notablemente su nivel de exigencia respecto al diseño, el confort y la comodidad arquitectónicos. El visitante actual muestra clara reticencia a permanecer en espacios cerrados sin iluminación natural o en lugares deficientemente ventilados. La respuesta a estas demandas ha experimentado un cambio de paradigma: frente a la solución convencional de ampliar los sistemas mecánicos de climatización, el enfoque actual prioriza diseños constructivos que reduzcan la dependencia de la maquinaria mediante estrategias pasivas de ventilación, iluminación y control térmico.

Este cambio de enfoque incide directamente en la configuración volumétrica del edificio.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

5.4. Afecciones a la ordenación.

a. Planeamiento urbanístico de referencia.

El Plan de sectorización de SUNP GU 1 Palmas Altas.

El PGOU vigente de Sevilla incluye los terrenos objeto del presente estudio de detalle en el sector SUO-DBP-01. Se trata de un suelo urbanizable ordenado, cuya ordenación detallada se encuentra contenida en el Plan de Sectorización SUNP GU1 Palmas Altas.

La ordenación detallada del Plan de sectorización estableció, para la parcela ZE nº1, la obligación de redactar un Estudio de Detalle. El art.11, "Condiciones de desarrollo", de la Normativa establece las determinaciones que deberá seguir el documento.

b. Ley de Carreteras del Estado.

Al norte de la parcela discurre la SE.30. Los terrenos de la parcela se encuentran afectados por la zona de limitación de la edificabilidad y por la zona de afección.

c. Urbanización de los terrenos.

Los terrenos fueron urbanizados por el Proyecto de Urbanización del sector Palmas Altas aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla el 27 de abril de 2006.

5.5. Propuesta de ordenación.

5.5.1. Área de movimiento de la edificación y altura de la edificación.

Parámetros básicos.

- Uso. Los establecidos por el Plan de Sectorización aprobado el 8 de julio de 2005.
- Edificabilidad. 60.000 m2t.
  - Parcela 1.1 de 59.400 m2t
  - Parcela 1.2 de 600 m2t

  El art. 12.13.3.4 de las NNUU del PGOU de Sevilla permite el trasvase de edificabilidad entre parcelas. El área de movimiento y las alturas previstas en el estudio de detalle permitirían incluir la edificabilidad trasvasada sin necesidad de modificar sus determinaciones.
- Superficie. 121.899,42 m2.
  Parcela 1.1 119.432 m2
  Parcela 1.2 2.415 m2.
- Altura máxima: 28 m

ÁREA DE MOVIMIENTO	SUPERFICIE M2	ALTURA m. máxima	Nº PLANTAS máxima
V1	60.486,50	19	4 plantas
V2	6.596,20	11	2 plantas
V3	324,92	28	6 plantas
V4	1.336,49	9	1 planta
V5- Área de Ocio	12.535,44		
Total	**81.279,55**		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	4/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

Las determinaciones de este estudio de detalle serán complementadas por las normas de edificación contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU para el uso Grandes Superficies Comerciales.

Medidas mínimas a adoptar para mejorar la eficiencia energética de la edificación.

- Se dispondrán paneles fotovoltaicos en cubierta al menos en una superficie de 3.000 m2.
- Se dispondrá de cubierta verde de al menos 5.000 m2 con la finalidad de mejorar el aislamiento térmico de la cubierta y mejorar el paisaje.
- Se dispondrán lucernarios para permitir la iluminación natural y reducir el consumo de energía en iluminación.
- Se dispondrá la instalación de geotermia en el subsuelo para la climatización del edificio.
- El agua de riego y el utilizado en láminas de agua procederá de agua pozo.
- La iluminación será del tipo LED.
- Se dispondrán cargadores eléctricos para vehículos.
- La calificación energética de la edificación será de nivel C o superior. El nivel de emisiones será de nivel B o superior.

5.5.2. El viario secundario.

El viario secundario tiene por finalidad completar la trama urbana, garantizando el acceso rodado a la nueva edificación.

- Vial norte.
  La vía secundaria norte queda conectada al viario urbano mediante los accesos exteriores que se enlazan con la prolongación de la Avenida de la Raza.
  Esta vía conecta al oeste con el aparcamiento público ubicado al noroeste del ámbito y al este con el aparcamiento ubicado en la esquina noreste del ámbito.
- Vial sur.
  La vía secundaria sur parte del carril lateral de la glorieta sur del enlace de la SE30.
  Este ramal da acceso al aparcamiento público.

5.5.3. Aparcamiento público.

Se establecen 4 áreas de aparcamiento con el siguiente número de plazas.

APARCAMIENTO PÚBLICO				
	Superficie	Plazas vehículos		Motos
		Plaza Estándar	Plaza personas discapacitadas	
P1	7.157,86	248	44	12
P2	1.117,47	61	8	32
P3	5.222,73	175	27	27
P4	1.126,93	20	20	0
TOTAL	14.624,99	504,00	99,00	71,00
		603,00		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	5/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

- El subsuelo del aparcamiento público será de dominio público. Conforme al artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, estas plazas de aparcamiento han de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla.
- En virtud del artículo 13 del Capítulo II de las Ordenanzas de la ordenación detallada del Plan de Sectorización, la titularidad del subsuelo de dichas plazas de aparcamiento corresponderá igualmente al Ayuntamiento de Sevilla
- La cesión del subsuelo se llevará a cabo conforme a la legislación aplicable.

5.5.4. Área de explanada de Medio Ambiente.

Son terrenos utilizados como punto de partida de un itinerario ciclista que recorre el borde norte del sector y continúa por la orilla del canal del río Guadaira. Se acondicionan mediante ajardinamiento. Estos terrenos están comunicados peatonalmente con el parque de Bermejales.

La superficie es de 1.835 m2.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	6/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

5.6. Comparación de los parámetros urbanísticos previstos para la parcela y los propuestos

COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DE APLICACIÓN		
	Ordenación pormenorizada Plan de Sectorización SUNP GU1	**Estudio de detalle**
Condiciones de desarrollo	*Establecer la ordenación de volúmenes.*	*El presente documento establece la ordenación de volúmenes*
	El trazado local del viario secundario	*El presente documento establece el trazado de viario secundario*
	La localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público	*El presente documento establece aparcamiento público con 603 plazas para vehículos*
	Parcelas de uso privativo	*El presente documento establece los ámbitos privativos para la localización y el uso detallado, de acuerdo con la ordenación pormenorizada.*
Ocupación sobre la cota de referencia	*La edificación se retranqueará de las infraestructuras las distancias exigidas por la Ley de Carreteras y su Reglamento*	*Se respeta la línea límite de edificación de acuerdo con la Ley de Carreteras vigente.*
	La edificación respetará como mínimo los retranqueos establecidos en el plano correspondiente	*La edificación respeta el retranqueo establecido de 8 m.*
Altura de las edificaciones	- *Para una planta 10,50 m* - *Para dos plantas 14 m.* - *Para tres plantas 17,50 m* - *Para cuatro plantas 21,00 m* - *Para cinco plantas 24,50 m* - *Para seis plantas 28,00 m*	*La altura máxima establecida es de 6 plantas y 28 m.*
Edificabilidad	*La edificabilidad máxima será de 60.000 m2t*	*Se establece una edificabilidad máxima:* *- Parcela 1.1 de 59.400 m2t* *- Parcela 1.2 de 600 m2t* *Edificabilidad total 60.000 m2t*
Uso de la edificación	*Uso determinado actividades productivas y comercial.* *Se permiten además los siguientes usos pormenorizados:* *Oficina, comercio, Hotel, Almacén e industria no molesta*	*Uso determinadas actividades productivas y comerciales.* *Se permiten además los siguientes usos pormenorizados:* *Oficina, comercio, hotel, almacén e industria no molesta*

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	7/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

Dotación de aparcamiento	*En el interior de las parcelas de uso privativo se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.*	*En el interior de las parcelas de uso privativo se localizan más de 600 plazas*

5.7. Plano de situación.

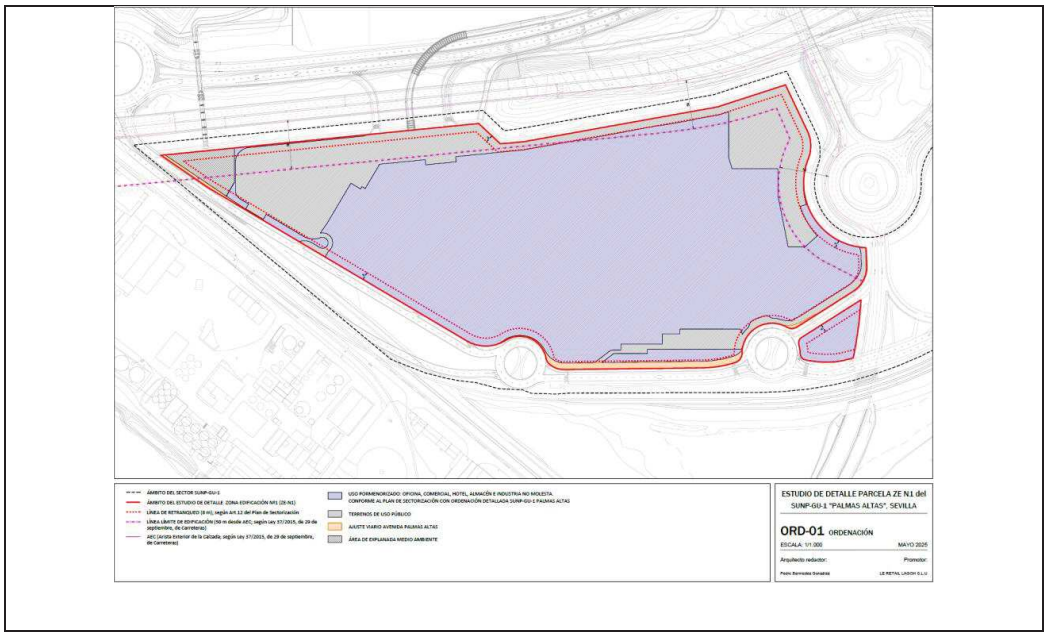


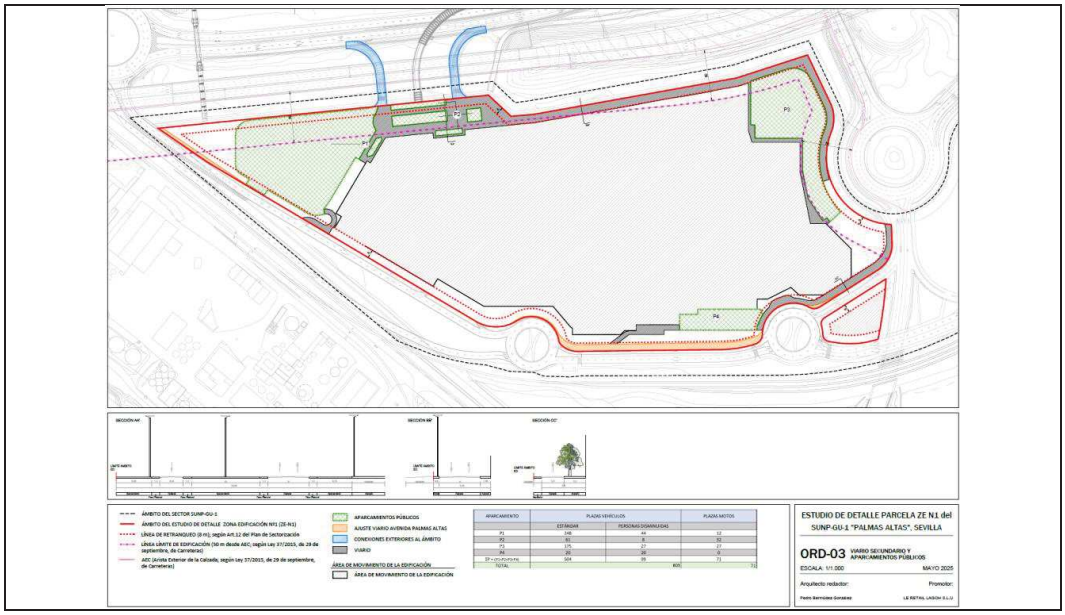
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	8/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

5.8. Planos de ordenación.





Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:52
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/yBlmJ2ywMxV1l1Hj5fcoRA==		

Código Seguro De Verificación	OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:38
Observaciones		Página	10/10
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/OdylBt+BvhWRebCdgtNiVA==		