ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA, 10
(Parcela “A” de la UE-1 del PERI SU-7)
SEVILLA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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

Código Seguro De Verificación	ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:46:58
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==		

Código Seguro De Verificación	Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:40
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==		

1.- Viabilidad económica.....3

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

Código Seguro De Verificación	ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:46:58
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==		

Código Seguro De Verificación	Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:40
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==		

1. Viabilidad económica de la actuación.

La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización exterior, ya que, al tratarse de suelo urbano, no procede el estudio de esta, puesto que la parcela que nos ocupa dispone de todos los servicios e infraestructuras que corresponde a esta clasificación de suelo.

Los compromisos de la sociedad promotora se limitan a ejecutar la edificación de servicios terciarios o de sus usos compatibles ajustada a la nueva edificabilidad y altura asignada al ámbito de la actuación, así como la completa urbanización interior del espacio libre (alumbrado, abastecimiento y riego, saneamiento, etc.), y su mantenimiento, por lo que no habrá ningún impacto económico para las arcas municipales.

La disposición de los recursos suficientes por parte de la promotora para llevar a cabo tanto la edificación resultante como la urbanización interior materializada en el mantenimiento del espacio libre, como se demuestra en el esfuerzo financiero llevado a cabo desde la compra de suelo, proyecto básico, tasas de licencia, gastos del posterior del Estudio de Ordenación, etc., inviable si no se dispusiera de recursos para la viabilidad del proyecto.

Además, la mercantil CENTRO RESIDENCIAL LA PALMERA, S.L. UNIPERSONAL, propietaria del solar, localizado en Avda. de Su Eminencia número 10, objeto del Estudio de Ordenación, es **filial al 100% de ESTENA INVERSIONES S.L.**, sociedad familiar que centraliza directa o indirectamente estas inversiones.

En el año 1998, desde ESTENA INVERSIONES, S.L., se constituye la sociedad EURORESIDENCIAS GESTIÓN, S.A. con el objetivo de promover y gestionar centros residenciales para la Tercera Edad.

El primer proyecto se inició en 1999, construyendo una Residencia en Madrid, en la Puerta de Hierro, y de ahí siquieron promoviendo y gestionando los centros o Residencias para la tercera edad que a continuación se relacionan:

Residencia PUERTA DE HIERRO, en Madrid, con 53 plazas;
Residencia EL VISO, en Madrid, calle Rodriguez Marín, con 119 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS ZARAGOZA, con 221plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS GETAFE, Madrid, con 196 plazas;
Residencia LA MORALEJA, con 140 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS CORUÑA, con 134 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS VIGO, con 96plazas;
Residencia LES CORTS 1 y LES CORTS 2, en Barcelona, con 170 y 112 plazas respectivamente;
Residencia SAGRADA FAMILIA, en Barcelona, con 148 plazas;
Residencia CONSEJO DE CIENTO, en Barcelona, con 136 plazas;
Residencia MARQUESES DE LINARES, en Linares, con122 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS ALICANTE, en el municipio de Muchamiel, con120 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS SANTANDER, con121 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS TARRAGONA, con 200 plazas;
Residencia EURORESIDENCIAS MIRASIERRA, en Madrid, con125 plazas.

En total algo más de 2.200 plazas gestionadas en estos años

Mas tarde, desde 2010 a 2015, esta sociedad compró la Residencia El Viso en Madrid, la del Consejo de Ciento en Barcelona y otra en La Coruña

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

Código Seguro De Verificación	ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:46:58
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==		

Código Seguro De Verificación	Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:40
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==		

En 2019 promovieron una Residencia para la Tercera Edad en Murcia.

En 2019 adquirieron este solar de Avda de Su Eminencia 10, con el objetivo de promover una Residencia para la Tercera Edad y una clínica. Tras preparar el proyecto, se solicitó la licencia de obras en junio de 2021, quedando suspendida su concesión por los acuerdos del Ayuntamiento para modificar puntualmente el PGOU. Este solar es ahora objeto del presente Estudio de Ordenación.

Actualmente proyectan una residencia en Algeciras y otra en Pamplona.

Se muestran a continuación algunas imágenes de algunas de estas residencias.



Zaragoza 221 plazas



Getafe (Madrid) 196 plazas



La Moraleja (Madrid) 140 plazas



Le Corts (Barcelona) 112 plazas



La Coruña 134 plazas

Dado el objeto de la actuación, **no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica** referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto en las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos

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

Código Seguro De Verificación	ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:46:58
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==		

Código Seguro De Verificación	Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:40
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==		

dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla los estudios de ordenación acota el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios.

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

Código Seguro De Verificación	ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:46:58
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZtmiqNCIIZxCUaSxeYYiVA==		

Código Seguro De Verificación	Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:40
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qbl6oOWj3cdPTq3bt+zdVg==		