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	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.- MEMORIA..... 3

1.1 INTRODUCCIÓN..... 3
1.1.1 Antecedentes..... 3
1.1.2 Objeto del documento..... 3
1.1.3 Promotor y Equipo redactor..... 3
1.1.4 Justificación del instrumento de planeamiento. Tramitación..... 4
1.1.5 Evaluación del Imapcto en la Salud..... 5
1.1.6 Tramitación ambiental..... 7

1.2 MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO..... 8
1.2.1 Localización..... 8
1.2.2 Situación..... 9
1.2.3 Planeamiento vigente..... 9
1.2.4 Estructura de la propiedad..... 17
1.2.5 Derecho reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito..... 17
1.2.6 Identificación de los inmuebles en el ámbito..... 18
1.2.7 Análisis del contexto urbano del ámbito..... 18
1.2.8 Diagnóstico..... 18
1.2.9 Alternativas..... 19

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	2/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	2/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.- MEMORIA

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.1.1.- Antecedentes

La parcela objeto de este documento, situada en la Ctra. De Su Eminencia, 10, se localiza en suelo urbano consolidado.

Se define como tal en el PERI-SU-7, "Cuartel de Su Eminencia", Planeamiento de Desarrollo del anterior PGOU de 1987. Dicho PERI fue aprobado definitivamente el 26/04/2004 y posterior Modificado de 28/04/2005.

Está calificada como residencial "Zona de Edificación Especial" con una edificabilidad asignada de 1.100 m2, siendo su uso determinado el de" Residencial Unifamiliar y Bifamiliar", y compatibles los consignados en el art. 46 "Condiciones Particulares de Uso" del mencionado PERI-SU-7, con jardín protegido en su lindero Sur.

Al amparo de dichas determinaciones se construyó un salón de celebraciones actualmente demolido por resultar en la práctica dicho uso incompatible con el residencial desarrollado en las parcelas colindantes.

Actualmente la parcela es un solar en su parte norte y un jardín en mal estado, deteriorado por falta de mantenimiento en su lado opuesto.

El 4 de junio de 2021 la entidad CENTRO DE MAYORES LA PALMERA solicitó licencia de obras para la construcción de una residencia de mayores y un centro de salud amparándose en lo establecido en el art. 6.6.3 de las NNUU del PGOU vigente, que permitía aplicar las condiciones particulares del uso de Equipamientos y Servicios Públicos a las parcelas que sin poseer dicha calificación urbanística, admitían dicho uso como compatible, siendo informada favorablemente por los servicios urbanísticos de licencias.

Dicha licencia se ha visto afectada posteriormente por la suspension acordada por el Pleno del Ayuntamiento del 17 de junio de 2021 y la posterior modificación del citado art. 6.6.3.

1.1.2-Objeto del documento.

El presente estudio de ordenación se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y tiene por objeto una actuación de mejora urbana en la parcela sita en la Ctra. Su Eminencia 10, en Sevilla. (Parcela "A" del PERI-SU-7) y dar respuesta a las justificaciones y consideraciones del informe emitido por los servicios técnicos de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, además de su adaptación a la nueva Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de MEJORA URBANA (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla (Expdte 55/2024) publicada en el BOP nº 17 de la provincia de fecha 27.01.2025.

1.1.3.- Promotor y Equipo Redactor

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L., en calidad de propietaria de la parcela objeto de la actuación de mejora urbana propuesta. Tiene CIF B-88472451 y domicilio a efecto de notificaciones en VELÁQUEZ 90 28001 MADRID

Redactan el presente documento de planeamiento D. IGNACIO AYUSO QUINTANA y D. RAFAEL AGUILAR CAZORLA, arquitectos colegiados en Sevilla y Cádiz con los números 2173 y 153 respectivamente.

1.1.4.- Justificación del instrumento urbanístico. Tramitación

El Título II de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior**.**

> ***Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.***
>
> *1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:*
> *a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*
> *b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.*
>
> ***Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.***
>
> ***1.*** *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o* ***el cambio de uso o tipología****, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales,* ***o cuando impliquen*** *un incremento del aprovechamiento urbanístico, que* ***no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.***
> *2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
> *3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente* ***mediante Estudio de Ordenación****. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*
> *4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

> ***Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.***
>
> *1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*
>
> *2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*
>
> ***Artículo 92. Los Estudios de Ordenación****.*
>
> *1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*
> *2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detalladas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento 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	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.
3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por otra parte, la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

*1. **En suelo urbano consolidado**, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.** Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:*

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

En consecuencia, dado que se propone una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado, la misma se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el Estudio de Ordenación.

El Estudio de Ordenación se presenta para su tramitación y aprobación municipal, debiéndose hacer las siguientes consideraciones en cuanto a su tramitación:

- **Evaluación de Impacto en Salud**
- **Tramitación ambiental**

1.1.5. Justificación innecesariedad de evaluación de impacto en la salud.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

a) Marco legal

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de Planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:
a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.
b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.
2ºLos planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.
3º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.
4º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control Ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud, **los estudios de ordenación no están expresamente incluidos** en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance ***"afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una incidencia especial en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan"***

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.
Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:
a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.
b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.

e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.

f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.

g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

El ámbito donde se desarrolla este Estudio de Ordenación se desarrolla en un entorno de ciudad compacta multifuncional, dotada de algunos equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos residenciales. No es un contexto urbano socialmente desfavorecido, todo lo contrario; está compuesto por una población bien estructurada socialmente con una renta media-alta, donde no se detectan que sean potencialmente vulnerables ni afectados por la marginalidad.

No se afecta el medio físico, al contrario, se pretende restaurar y mantener los jardines que ocupan casi el 50% de la parcela y que facilitrá las relaciones sociales, existiendo en los límites de la zona el Parque Guadaira, gran parque urbano muy próximo al ámbito de ordenación, no existiendo actividades nocivas o insalubres.

Está bien dotada de infraestructuras y equipamiento tanto escolar como sanitario y una red de transportes suficiente que se verá ampliada con la nueva línea de Metro.

Por tanto, **NO** procede la Evaluación de Impacto en la Salud.

1.1.6.-Tramitación ambiental

La disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, modifica el apartado 5 artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA) en el sentido siguiente:

.../...

"No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

1- *Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
2- *Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
3- *Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial."*

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	7/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	7/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Artículo 5. Definiciones.

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

*a) **"Evaluación ambiental":** proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la **salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.***

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.

*b) **"Impacto o efecto significativo": alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).***

../...

Dado que los estudios de ordenación se encuentran incluidos en el referido apartado 4.b), se ha solicitado al órgano ambiental el correspondiente pronunciamiento sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental el presente instrumento de ordenación urbanística detallada. Se solicitó el pronunciamiento expreso de la innecesaridad con fecha 31 de julio de 2023, informando el 17 de octubre de 2023 la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul que no procedía someter a Evaluación Ambiental este Estudio de Ordenación.

Se adjunta pronunciamiento expreso del órgano ambiental en el sentido de la innecesaridad de Evaluación Ambiental Estratégica

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	8/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	8/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Junta de Andalucía

Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul
Delegación Territorial en Sevilla

CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U.
VELÁSQUEZ 90
20001 MADRID

Fecha: la misma de la firma
Referencia: SPA/DPA/PVB
Expediente: C/SE/0620/2023
Asunto: Consulta sobre instrumento de Prevención y Control Ambiental

Con fecha **31 de julio de 2023** tuvo entrada en nuestro Registro su solicitud de consulta sobre la pertinencia de someter a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada el instrumento de ordenación urbanística detallada de mejora urbana mediante Estudio de Ordenación de la parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7 como Planeamiento Incorporado al PGOU de Sevilla situada en la calle Su Eminencia nº 10 esquina a calle Gualdamellato.

Atendiendo a la consulta antes citada, desde esta Delegación Territorial se le informa que:

Según establece el artículo 68 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía: " 1.Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.*
2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana. "

Así mismo el artículo 40.5 b) de la *Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada tanto por por la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, como por la disposición final única del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre*, establece que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, Los planes de reforma interior, así como sus revisiones y modificaciones, en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*.

Así pues, desde esta Delegación Territorial se le informa que el instrumento de ordenación urbanística detallada de mejora urbana mediante Estudio de Ordenación de la parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7 como Planeamiento Incorporado al PGOU de Sevilla situada en la calle Su Eminencia nº 10 esquina a calle Gualdamellato, **NO se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica** por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Fdo: Ricardo Olivera García

VERIFICACIÓN	Pk2jmC92DB4724NNG7B2RVTXEXT7GP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

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

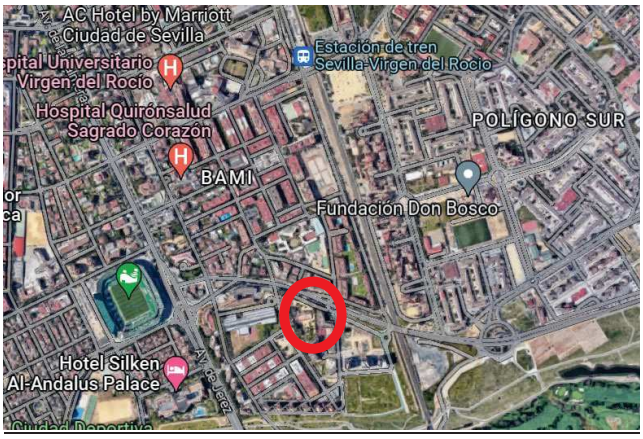
Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	9/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.2.-MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

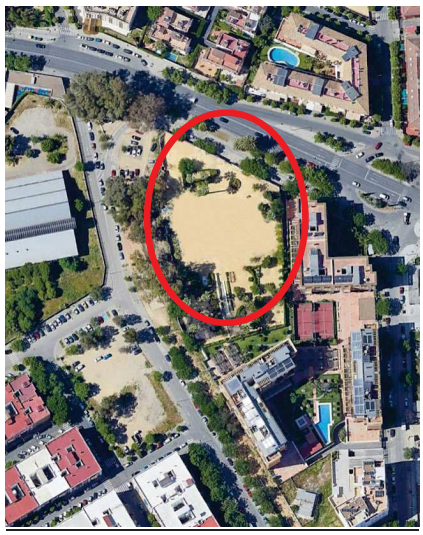
1.2.1.- Localización

La parcela en cuestión se localiza en el sector Bellavista-La Palmera, zona Pineda, dentro de lo que podríamos considerar ciudad de desarrollo de finales del pasado siglo, en el entorno de río Guadaira, hoy convertido en parque público como sistema general de la ciudad.



1.2.2.- Situación

Se encuentra situada al pie de la Carretera de Su Eminencia y flanqueada por una calle de servicio de dicha carretera haciendo esquina con la calle Guadalmellato y rodeada de edificaciones residenciales de altura entre 5 y 7 plantas, además de un centro de formación profesional denominado “Instituto de Enseñanza Superior Heliópolis”



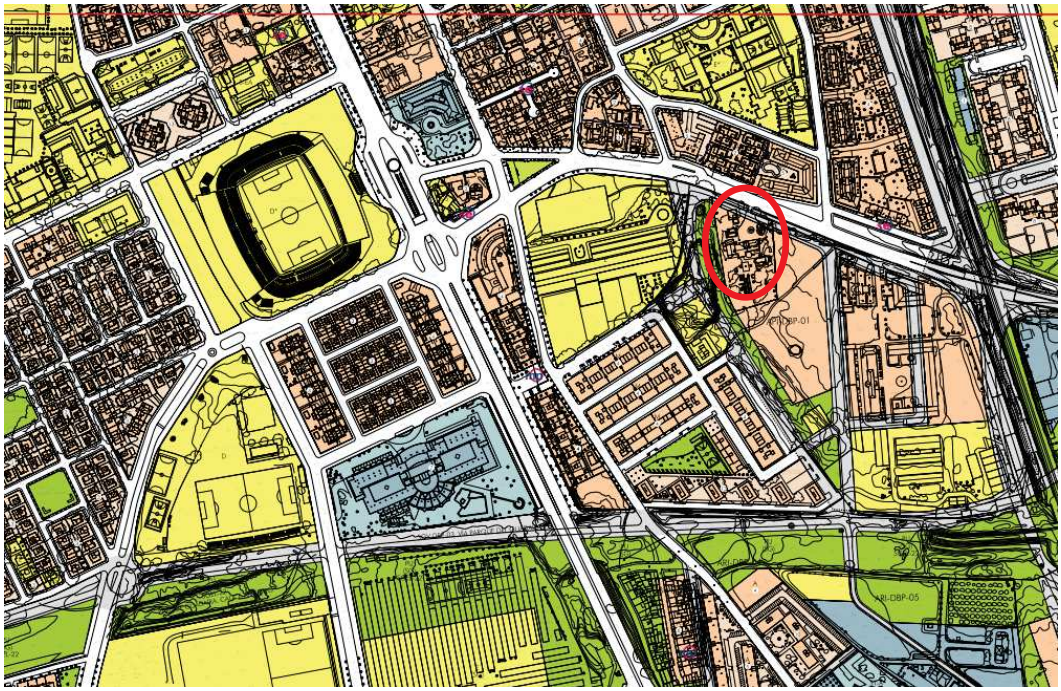
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	10/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	10/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.2.3.- Planeamiento vigente.

Plano del PGOU



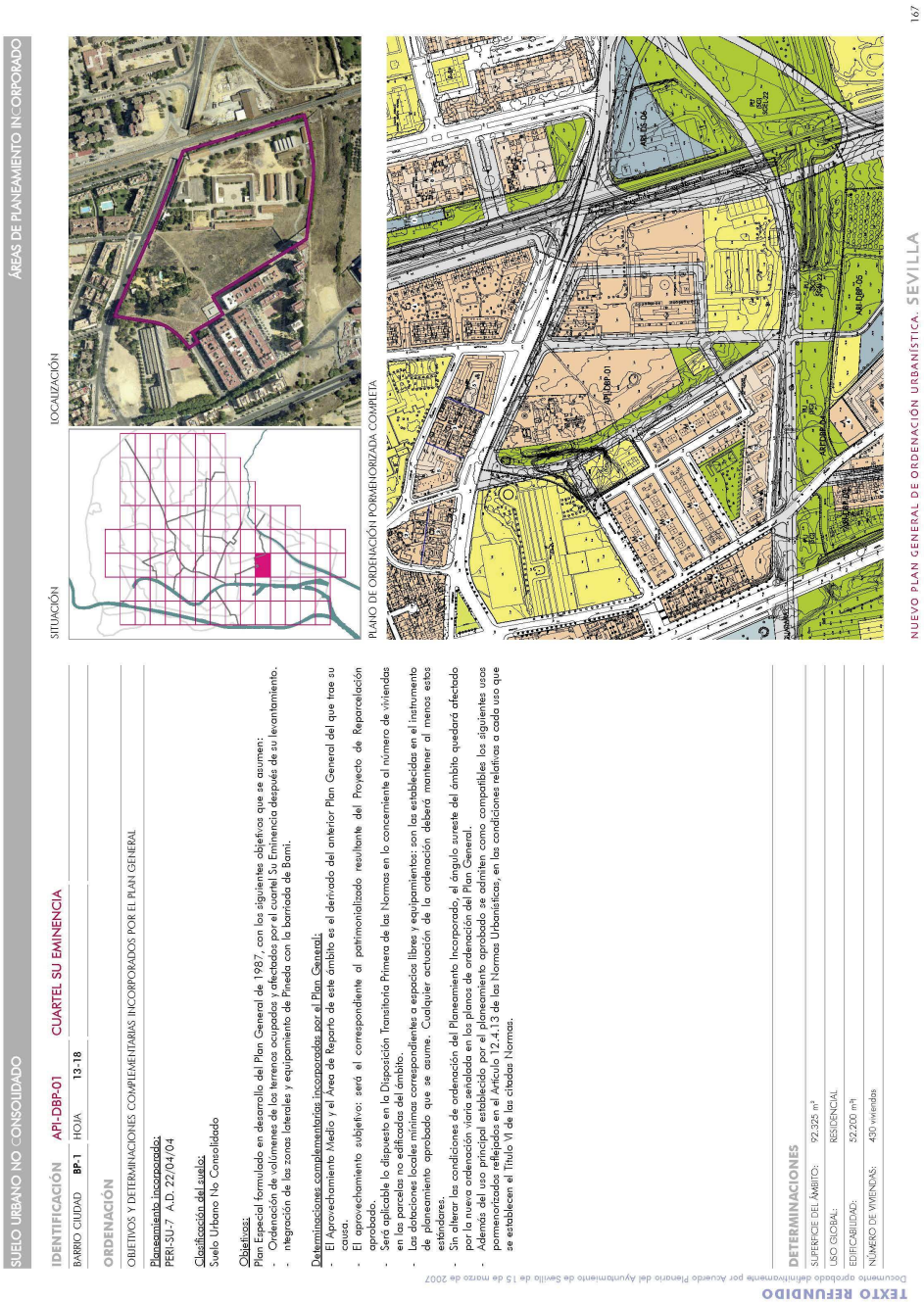
El planeamiento de aplicación es el PGOU de Sevilla aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006 que establece como planeamiento incorporado el PERI-SU-7 “Cuartel de Su Eminencia, cuyas determinaciones se recogen en la correspondiente ficha del PGOU: API-DBP-01 “Cuartel de Su Eminencia” que se adjunta.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Ficha de Planeamiento del PGOU



ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN API-DBP-01 CUARTEL SU EMINENCIA

BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA 13-18

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INCORPORADOS POR EL PLAN GENERAL

Planeamiento incorporado:
PERI-SU-7 A.D. 22/04/04

Clasificación del suelo:
Suelo Urbano No Consolidado

Objetivos:
Plan Especial formulado en desarrollo del Plan General de 1987, con los siguientes objetivos que se asumen:
- Ordenación de volúmenes de los terrenos ocupados y afectados por el cuartel Su Eminencia después de su levantamiento.
- Integración de las zonas laterales y equipamiento de Pineda con la barriada de Bami.

Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General:
- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.
- Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos: son las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado que se asume. Cualquier actuación de la ordenación deberá mantener al menos estos estándares.
- Sin alterar las condiciones de ordenación del Planeamiento Incorporado, el ángulo sureste del ámbito quedará afectado por la nueva ordenación viaria señalada en los planos de ordenación del Plan General.
- Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el Artículo 12.4.13 de las Normas Urbanísticas, en los condiciones relativas a cada uso que se establecen el Título VI de las citadas Normas.

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	92.325 m²
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD:	52.200 m²
NÚMERO DE VIVIENDAS:	430 viviendas

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

TEXTO REFUNDIDO
Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

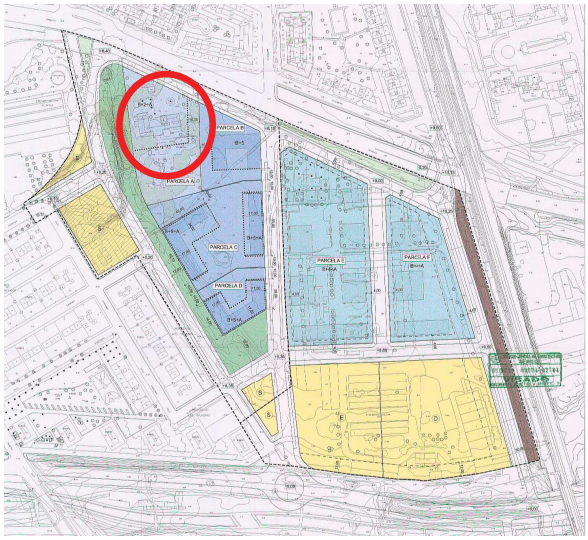
167

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Plano del PERI SU7



Este Plan Especial de Reforma Interior distingue dos Unidades de Ejecución, la UE-1 y la UE-2, perteneciendo la parcela (A) a la **UE-1**, con las siguientes consideraciones para la **Parcela "A"**

-Zona de Edificación Especial

-Ocupación. **20%**

-Edificabilidad. **1.100 m2**

-Altura **PB+1+Ático** 12 m.

-Alineación. A línea exterior de parcela y **línea envolvente de la edificación**

-Uso Determinado. **Residencial**

-Tipología. **Unifamiliar y bifamiliar**

-Usos pormenorizados: Oficinas, Hospedaje, Espectáculos y salas de reunión, Educativo y Servicios de Interés Público y Social

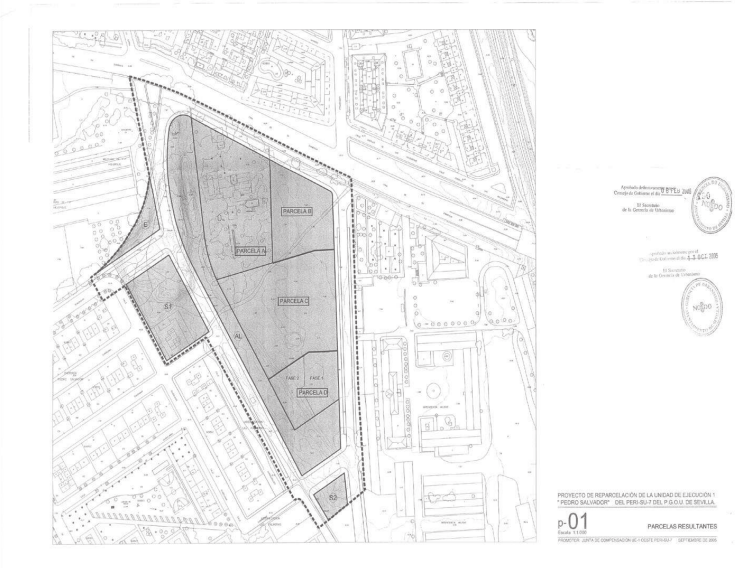
-Otras condiciones: Las actuaciones que se realicen sobre la parcela deberán conservar, en lo básico, el arbolado existente en el área exterior a la línea envolvente de la edificación. (Se adjunta, más adelante, la línea envolvente dada por la Gerencia Municipal de Urbanismo).

Se desarrolló posteriormente mediante Junta de Compensación, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN quedando las parcelas como se aprecia en el plano P01 de parcelas resultantes.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		



Tanto en el PERI como en el proyecto de reparcelación se consigna una **superficie para la parcela de 5.764 m2.**

Acta de línea y envolvente de máxima de edificación

A los efectos de definir la parcela resultante delimitada en el PERI, consta Acta de Línea elaborada por la GMU en la que se establece la línea de máxima edificación, retranqueos y regularización del lindero oeste de la parcela. Dicha regularización ya se encuentra formalizada jurídicamente tal como se desprende del Proyecto de Reparcelación aprobado, si bien no tiene reflejo ni en la realidad física ni en Catastro.

Se adjunta Acta de Fijación de Línea que consta en el expediente de Licencia de Obras donde se refleja la parcela urbanística y la regularización a efectuar en el cerramiento existente.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN URBANA

SECCIÓN DE TOPOGRAFÍA.

ACTA DE FIJACIÓN DE LÍNEA

FECHA: 5 de Agosto de 2021.
LOCALIZACIÓN: Carretera de Su Eminencia nº 10.
Nº. EXPEDIENTE: 1235/21.
SOLICITANTE: Centro de Mayores La Palmera S.L.
TÉCNICO/ S: Ignacio Aguso Quintana y Rafael L. Aguilar Cazorla.

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

- *PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, aprobado definitivamente el 19 de Julio de 2006 (B.O.J.A. núm. 174 de 7 de septiembre de 2006).*
- *PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:*
- *PROYECTO DE URBANIZACIÓN:*

ESTABLECIMIENTO DE LAS ALINEACIONES:

De acuerdo con las alineaciones que se determinan en los documentos de planeamiento anteriormente citados, y efectuada una medición in situ, se procede a la fijación de la línea de los linderos frontales de la parcela objeto de solicitud, las cuales se dispondrán de acuerdo con los parámetros establecidos en el plano que se adjunta, que forma parte del presente documento.

Conforme todos los señores asistentes, se extiende la presente Acta que firman por duplicado.

POR LA GERENCIA DE URBANISMO *POR EL PETICIONARIO*

EL J. T. EN TOPOGRAFÍA *EL TÉCNICO DE LICENCIAS* *EL TÉCNICO* *EL SOLICITANTE,*

Fdo. José M. Serrano Rodríguez

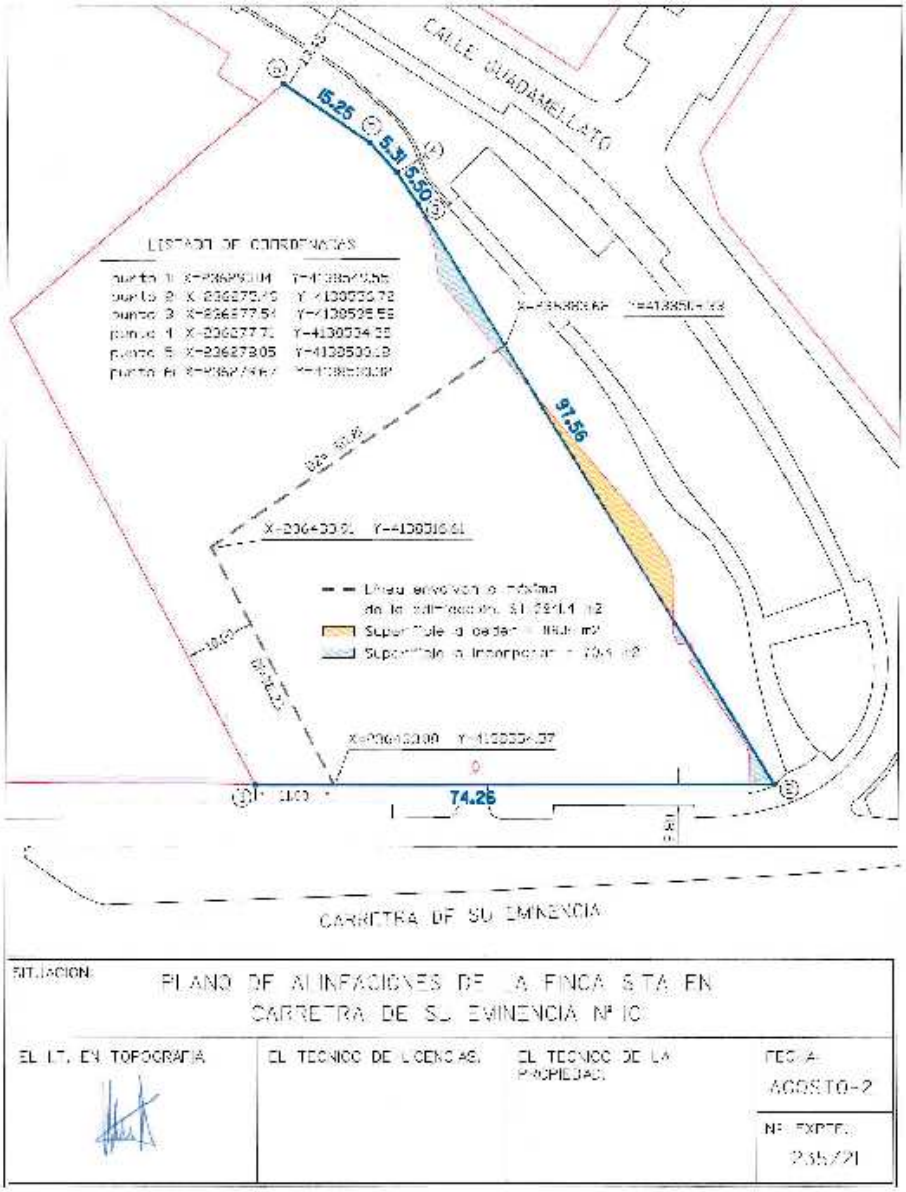
SERVICIO DE LICENCIAS E INSPECCIÓN URBANÍSTICA.-

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 - http://www.sevilla.org/urbanismo/

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	15/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	15/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		



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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	16/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	16/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.2.4.-Estructura de la propiedad

La parcela objeto de este Estudio de Ordenación corresponde a una sola propiedad, siendo esta la siguiente:

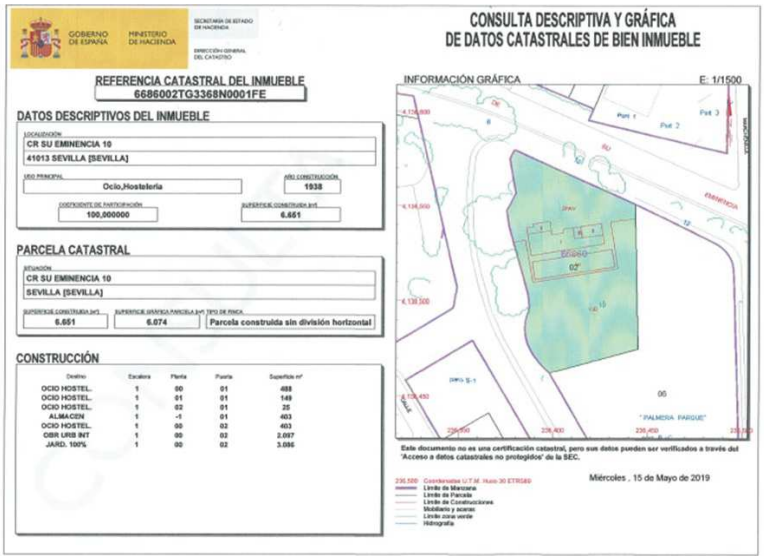
- CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.
- N.I.F/C.I.F: B-88472451
- Domicilio social: VELÁQUEZ 90
- Población / Código postal: 28001 MADRID

Sobre el ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra declarada una sola finca registral.

Finca registral 49619 del Registro de la Propiedad de Sevilla.
Código registral único: 41026000834633
Tomo 2080 Libro 1277 Folio 171 Alta 2

Conforme a la información catastral, el ámbito está integrado por la parcela catastral:

6686002TG3368N0001FE


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6686002TG3368N0001FE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
CR SU EMINENCIA 10
41013 SEVILLA [SEVILLA]
Ocio,Hostelería
1938
100,000000
6.651

PARCELA CATASTRAL
CR SU EMINENCIA 10
SEVILLA [SEVILLA]
6.651
6.674
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1	00	01	488
OCIO HOSTEL.	1	01	01	149
OCIO HOSTEL.	1	02	01	25
ALMACEN	1	-1	01	403
OCIO HOSTEL.	1	00	02	403
OBR LRSI INT	1	00	02	2.097
JARD. 100%	1	00	02	3.086

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

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

Miércoles , 15 de Mayo de 2019

1.2.5.- Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito del estudio de ordenación no existen servidumbres

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	17/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	17/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

1.2.6.- Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito de la actuación de mejora urbana no existen actualmente edificaciones.

1.2.7.- Análisis del contexto urbano del entorno

El entorno urbano podemos delimitarlo por la Carretera de Su Eminencia, Avda. de Jerez, Parque Guadaira y vías de ferrocarril como borde físico del mismo.

La actuación de mejora urbana se encuentra situada en una parcela (**Parcela "A"**) de forma trapezoidal conformada por las calles Su Eminencia y Guadalmellato. El resto de las edificaciones que la conforman son bloques residenciales de altura de 6 plantas.

El lindero sur y este lo compone una urbanización compuesta por bloques de 6 plantas + ático en edificación abierta. El oeste a través de la calle Guadalmellato con el Instituto de Enseñanza Superior Heliópolis y al norte con vía de servicio de Carretera de Su eminencia denominada calle Pepe Marchena, siendo aquella un límite físico del entorno.

Responde al modelo de ciudad compacta multifuncional, dotada de algunos equipamientos y consolidada fundamentalmente con usos residenciales.

Los equipamientos más próximos son:

I.E.S. Heliópolis

Residencia Universitaria Rector Estanislao del Campo

Parque Guadaira

1.2.8. Diagnóstico

La parcela objeto del Estudio de Ordenación responden a lo que consideramos un "**vacío urbano**" debido al abandono de la vivienda unifamiliar que existía cuando se redactó el PERI SU-7 –posteriormente derribada- y el cual le asignaba una edificabilidad de 1.100 m2 y un uso determinado residencial de tipología unifamiliar o bifamiliar.

Esta clasificación junto a la escasa edificabilidad asignada ha producido un abandono de la parcela que se alarga con el tiempo y que produce un deterioro de la imagen urbana y de los jardines cuyas especies arbóreas habría que mantener según dispone el mencionado PERI.

Por tanto, el diagnóstico sobre este "vacío urbano" se podría calificar, en cuanto a la parcela en sí (aislamiento, estado de conservación y mantenimiento de jardines, ocupaciones ilegales... etc.), como dentro de la trama urbana (escala, protección de viales, irregularidades de alineaciones... etc.), preocupante por varias razones:

- **Escala urbana.** La parcela se encuentra rodeada de manzanas colmatadas por edificaciones residenciales de altura (B+4 o +5), circunvalada por una vía de Servicio en mal estado y con un lindero oeste en el que la zona de protección de viales está sin definir y convertida en caóticos aparcamientos. La implantación de una vivienda unifamiliar o bifamiliar en esta parcela de más de 5.674 m2 y en una zona donde no existe este tipo de implantación -no es La Palmera, ni Heliópolis o Sector Sur-, supondría un serio problema de distorsión de la trama urbana existente.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	18/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	18/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

- **Abandono de los jardines y especies arbóreas** por su escaso mantenimiento dadas las circunstancias.

- **Problemática de linderos** a calle Guadalmellato con aparcamientos ilegales en dicha calle con confusión de líneas de edificación que, si bien fueron ya ajustadas por la GMU, siguen sin ejecutarse y que ahora proponemos hacerlo.

- **Deterioro de la imagen urbana** como puede observarse en la vista aérea actual con el vacío-urbano generado.

- **Inviabilidad económica.** La alta consolidación del entorno y el no desarrollo de los equipamientos del ámbito, evidencia que el uso residencial de vivienda unifamiliar o bifamiliar propuesto originalmente por el PERI distorsiona la dinámica de la manzana donde se encuentra e incluso crea perjuicios sociales a la población que habita su entorno, puesto que actualmente el ámbito se configura como una parcela abandonada que necesita de mantenimiento y que propicia la inseguridad en la zona al presentarse como un área deshabitada por la falta de uso.

  Precisamente, la falta de interés por esta tipología bifamiliar de 1.100 m2 aislada en una parcela de mas de 5.000 m2 demuestra que las condiciones urbanísticas propuestas, y vigentes actualmente, se han quedado obsoletas, tanto por la falta de salida comercial o en el mercado inmobiliario durante los últimos como por el abandono de la misma, creando el vacio urbano del que hablamos.

1.2.9.- Alternativas

Las alternativas que se pueden barajar serían las siguientes:

ALTERNATIVA 1.- Dejar la parcela como está ahora mismo consolidando el vacio urbano existente, fomentando la ocupación illegal que conlleva molestias para los residentes colindantes, peligro a estos “okupas” y degradación de la parcela, y el abandono de una zona verde ya de por sí deteriorada.



Alternativa 1

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		

ALTERNATIVA 2.- Aplicar la normativa actual para vivienda unifamiliar con edificabilidad de 1.100 m2, que tampoco solucionaría la inclusión de la manzana completa en el tejido urbano de la ciudad, además de su nula viabilidad económica al no tener mercado hoy día este tipo de viviendas en una parcela de estas dimensiones abocándose así a la alternativa anterior y perdiendo el espacio verde del lindero sur.



Alternativa 2

ALTERNATIVA 3.- La propuesta en esta actuación de mejora urbana con la implantación de una edificacion de 4 plantas que cierre la manzana con un gran espacio libre conformado por un jardín como pulmón verde del entorno y que ayudaría a mitigar los efectos del cambio climático

El uso de Servicios terciarios en sus usos permitidos (**residencia de mayores y dotacional privado** que serán en definitiva los usos a implantar) revitalizaría la zona y ayudaría al bienestar de los residentes que además de gozar de sus servicios mantendrían una barrera virtual conformada por la zona verde propia y el aumento significativo de la superficie que se cede para zona verde pública, una vez reconstruida manteniendo las especies arbóreas existentes, y el retranqueo de 10 metros obligado en el lindero este.

Por tanto, esta sería la alternativa elegida por más idónea y que a continuación se justificará y ordenará convenientemente.

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

Código Seguro De Verificación	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	20/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	20/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		



Alternativa 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	Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:05
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Hg8k8Ay7YzgPXnMKqkte/A==		

Código Seguro De Verificación	6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:22:17
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6fQvzAJaAMmOQlFzqiaOSw==		