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	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1. RESUMEN EJECUTIVO....3

1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO....3
1.2 DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN....4
1.3 ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS ACTUALES Y PROPUESTOS....6
1.4 CONDICIONES DE LAS PARCELAS....7
1.5 PLANOS....8
RE-1. SITUACIÓN....9
RE-2. ÁMBITO DE ACTUACCIÓN....10
RE-3. USOS, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS....11
VOLUMETRÍAS....12

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1.- RESUMEN EJECUTIVO

1.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación del artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lo incorpora como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo y tal como establece el artículo 85.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado mediante decreto 550/2022, de 29 de noviembre, este documento debe contener:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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)



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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1.2 Delimitación, objetivos y justificación de la actuación de mejora urbana.

1.2.1 Delimitación

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la Parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7 “Su Eminencia” calificada como Residencial que conforma la esquina de la calle Su Eminencia con la calle Guadalmellato y está delimitado por los siguientes linderos:

- Al Norte, vía de servicio de calle Su Eminencia denominada calle Pepe Marchena
- Al Oeste, calle Guadalmellato y IES Heliópolis
- Al Sur y Este, complejo de B+5 plantas

La superficie de la parcela es de 5.764 m2

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad.

1.2.2 Objetivos de la actuación de mejora urbana

Teniendo en cuenta la situación actual del solar, el objeto del Estudio de Ordenación es establecer una nueva ordenación de la parcela acorde al entorno y que contribuya a la conformación de la imagen urbana, siendo los principales objetivos de la actuación los siguientes:

En primer lugar, se plantea la reordenación del ámbito de actuación completando el desarrollo de este vacío urbano mediante un cambio de uso, aumento de edificabilidad y alturas para la implantación de nuevas dotaciones (**sanitario y residencia de mayores**) para mayor bienestar de la población, a través del Estudio de Ordenación, rehabilitando un espacio libre como jardín que hoy se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, la actuación también persigue la colmatación ordenada de un vacío urbano degradado que ha generado un impacto negativo en el tejido urbano circundante, además de regularizar y organizar el lindero oeste, hoy un aparcamiento caótico e ilegal, que en varias ocasiones han obligado a la propiedad a denunciarlo ante la propia autoridad municipal.

Este vacío se manifiesta como un espacio sin uso, que no solo afecta la estética de la zona, sino que también genera problemas de seguridad, salubridad y convivencia.

Al intervenir en este vacío, se busca restablecer la cohesión y la calidad del entorno urbano, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes.

Estos objetivos se consiguen con las siguietes actuaciones:

- Cambio de calificación a Servicios Terciarios en todas sus categorías, clases y tipos tal como se define en el PGOU como usos compatibles (art. 12.13.5).
- Aumento de la edificabilidad dentro de la ocupación permitida por la envolvente señalada por la GMU para dar viabilidad económica a la futura actuación, dentro de los parámetros anteriores.
- Conservación de especies arbóreas existentes y reconstrucción de la zona verde tarsera.
- Asumir la envolvente máxima de la edificación a instancia de GMU con el retranqueo de 10 m. en el lindero este
- Reorganización y regularización del lindero oeste

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1.2.3 Justificación de la actuación de mejora urbana

Las actuaciones de mejora urbana previstas en la nueva Ley del suelo de Andalucía, LISTA, representan una oportunidad significativa para impulsar mejoras y cambios en los usos del suelo que, hasta el momento, han enfrentado limitaciones para su desarrollo pleno. Esta legislación, al establecer un marco normativo actualizado y más flexible, brinda la posibilidad de abordar de manera integral y sostenible diversos aspectos urbanos que requieren de una transformación.

El objetivo que se persigue con la presente propuesta de Actuación de Mejora Urbana, desarrollada por el Estudio de Ordenación, es establecer una nueva ordenación de la parcela, proponiendo nuevos usos, edificabilidades y alturas en la nueva edificación a ejecutar, de forma que haga posible el desarrollo y culminación del tejido urbano, al mismo tiempo que mantener un espacio libre ajardinado tanto privado como público, dotaciones asistenciales -necesaria ambas ante su escasa implantación en el planeamiento actual- y regenerar un entorno degradado recuperándolo para el bienestar de los habitantes del entorno en contraposición de lo que hoy es una parcela abandonada y usada ilegalmente para aparcamientos eventuales, y todo sin necesidad de reformas ni renovación de la urbanización.

Es fácil de objetivizar estos datos, independientemente de los parámetros urbanísticos que se reseñan mas adelante, con solo saber que de los 5.764 m2 de parcela de uso privado, solo se ocuparía un 53% de la misma por la edificación, destinando un 33% de suelo a espacio libre de uso privativo más un 14% de espacio libre como zona verde pública, redundando, como ya hemos dicho, en el bienestar de la población y en la mitigación del cambio climático.
Los espacios libres sumarían un 47%.

Estas zonas se tratarán unitariamente en la urbanización interior, cediéndose al Patrimonio Municipal el suelo resultante de la cesión (855,99 m2) perfectamente delimitado, rehabilitado y urbanizado.

Igualmente, el nuevo uso propuesto, Servicios Terciarios Abierto (ST-A), la edificabilidad y el número de alturas, concuerda con el paisaje urbano circundante y se inserta totalmente en la malla consolidada cerrándo la manzana de la que forma parte nuestra parcela, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el planeamiento general y de desarrollo.

Así se logra la reavitalización de la zona que ha sufrido la falta de interés en su utilización por el abandono general de la parcela al tener un uso obsoleto de vivienda unifamiliar aislada en un entorno circunscrito por edificaciones residenciales intensivas en altura.

Por otro lado, el propio desarrollo de la AMU, debido al incremento de aprovechamiento y cambio de uso de la parcela, supondrá una mejora del nivel de dotaciones generales de la zona, garantizando, al menos, el mantenimiento del un nivel dotacional medio, ponderado y homogenizado en cumplimiento del art. 82 del Reglamento y la Instrucción municipal recientemente aprobada, ya que no se aumenta la población existente.

Para concluir, la AMU persigue la necesidad de localizar actividades de servicios de interés general para la ciudad no previstos en el planeamiento de desarrollo vigente (PERI SU7) fundamentándose en la mejora del bienestar de la población y favorecer la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, reduciendo la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie, como textualmente dice el art. 79 3b) del RGLISTA.

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1.3 Estudio comparativo de parámetros actuales y propuestos

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Usos	**Superficie** M^2s	**Índice edificabilidad** M^2t/M^2s	**Edificabilidad** M^2t	**Altura**
Residencial	**5.764**	**0.19**	**1.100**	PB+1+Ático
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACION				
Uso	**Superficie** M^2s	**Índice edificabilidad** M^2t/M^2s	**Edificabilidad** M^2t	**Altura**
Servicios Terciarios (ST-A)	**4.908,01**	**1,82**	**8.917,24**	PB+3
Sistema Local Zona vede (ZV)	**855,99**	**-**	**-**	-

CESIONES

Sistemas locales

Propuesta de edificabilidad del E.O.: 8.917,24 m2

Edificabilidad existente: 1.100,00 m2

Incremento de edificabilidad lucrativa resultante: 7.817,24 m2t

Nivel Dotacional : 0.1095 m2s/m2t

Cesión: 855,99 m2s.

Esta cesión se materializará en suelo de dominio público pasando al Patrimonio Municipal de Suelo, localizándose en el lindero Suroeste del ámbito.

Exceso de aprovechamiento

En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la LISTA, la promoción de actuaciones de mejora urbana, se tiene que ceder el 10% del exceso de aprovecahamiento, resultando:

Aprovechamiento parcela

API-DBP-01 (vigente) 1.100,00 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	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

API-DBP-01 (modif. sobre el E. Ordenación) **8.917,24 m2**

Exceso de aprovechamiento 7.817,24 m2

10% Exceso aprovechamiento 781,72 m2

El valor de repercusión de suelo según la ley estatal de Valoraciones de suelo y que aplicando la fórmula del Valor Residual Estático, tenedriamos:

Vrs= 460,79 €/m2 una vez aplicado el coeficiente de homogenización

Al monetizar este exceso de aprovechamiento, habría que aplicar este 10% de exceso (diferencia entre Uv propuestas y Uv actuales) multiplicado por un Vrs de 460,79 €/m2 de vivi. plurifamiliar equiparable al uso terciario, para obtener la cantidad de 389.921,14 €.

Monetización del 10% Exceso de Aprovechamiento 389.921,14 €

1.4.- Condiciones de las parcelas

CONDICIONES DE PARCELA **ST-A**

Uso Pormenorizado principal

Servicios Terciarios (ST-A) en todas sus categorías, usos permitidos y compatibles

Altura máxima.

Pasamos de PB+1+ático a **PB+3** (art. 12.12. apartado 2.2 del PGOU)

Edificabilidad

Se aumenta la edificabilidad en los términos permitidos en el planeamiento vigente para los usos de Servicios Terciarios dentro de la envolvente de la edificación facilitada por la GMU que refleja el contorno a ocupar, quedando como sigue:

Índice Edificabilidad **1,82** m2 /m2 < 2 establecido por el PGOU (art. 12.12.2)

EDIF. MÁXIMA TEÓRICA 8.917,24 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	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

1.5.- PLANOS

RE-1. SITUACIÓN
RE-2. ÁMBITO DE ACTUACCIÓN
RE-3. USOS, ALINEACIONES Y ALTURA
VOLUMETRÍAS

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA

PROMOTOR.-
CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U

TÉCNICO REDACTOR.- ARQUITECTOS.-
IGNACIO AYUSO QUINTANA
RAFAEL L. AGUILAR CAZORLA

TÍTULO:
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-

NOMBRE DEL FICHERO:
RE1 SITUACION

FECHA : SEPTIEMBRE 2025

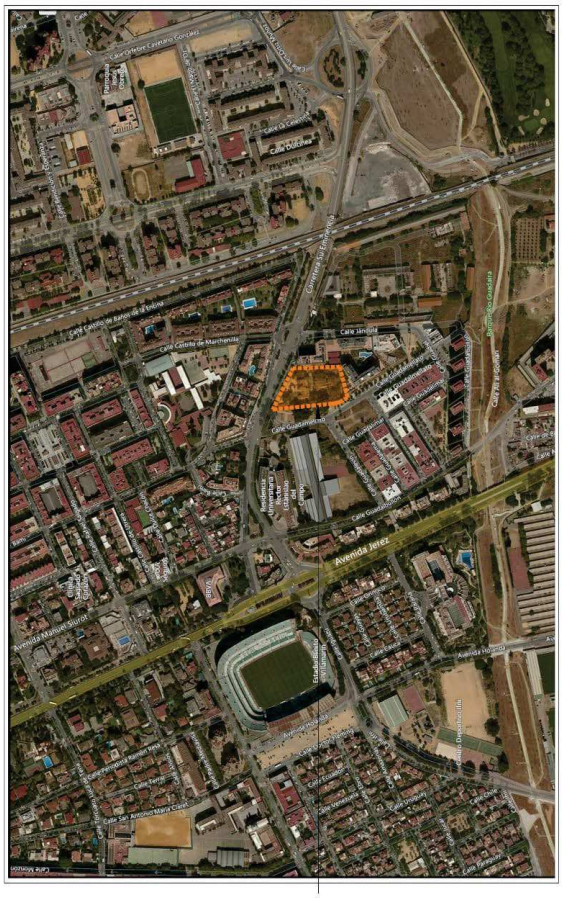
EXPEDIENTE:

ESCALA: S / E

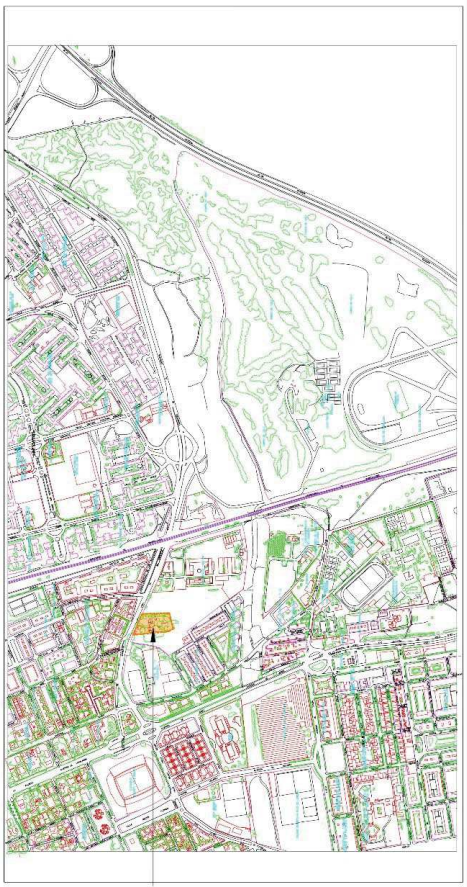
ESCALA GRÁFICA:

GRUPO. RE

PLANO Nº. 1



LOCALIZACIÓN



LOCALIZACIÓN

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA

PROMOTOR: -
CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U

TÉCNICO REDACTOR: -
ARQUITECTOS: -
IGNACIO AYUSO QUINTANA
RAFAEL L. AGUILAR CAZORLA

TÍTULO:
VISTA AÉREA
ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

NOMBRE DEL FICHERO:
RE2 DELIMITACION AMBITO DE ACTUACION

EXPEDIENTE:

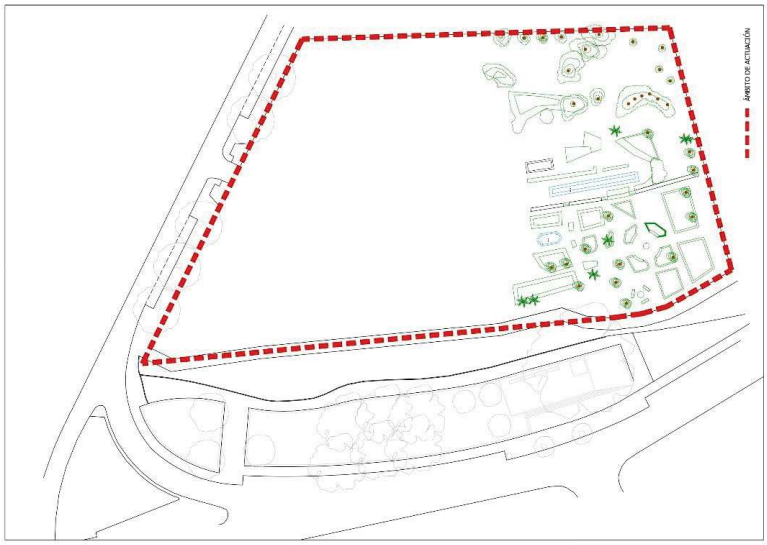
FECHA :
SEPTIEMBRE 2025

ESCALA:
S / E

ESCALA GRÁFICA:

GRUPO:
RE

PLANO Nº:
2



ÁMBITO DE ACTUACIÓN .-



VISTA AÉREA .-

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA

PROMOTOR: -

CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U

TÉCNICO REDACTOR: -

ARQUITECTOS: -

IGNACIO AYUSO QUINTANA
RAFAEL L. AGUILAR CAZORLA

TÍTULO:

ALINEACIONES, RASANTES
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN . -

NOMBRE DEL FICHERO:

RE3 USOS ALINEACIONES Y ALTURA

FECHA : SEPTIEMBRE 2025

EXPEDIENTE:

ESCALA: S / E

ESCALA GRÁFICA:

GRUPO: RE

PLANO Nº: 3

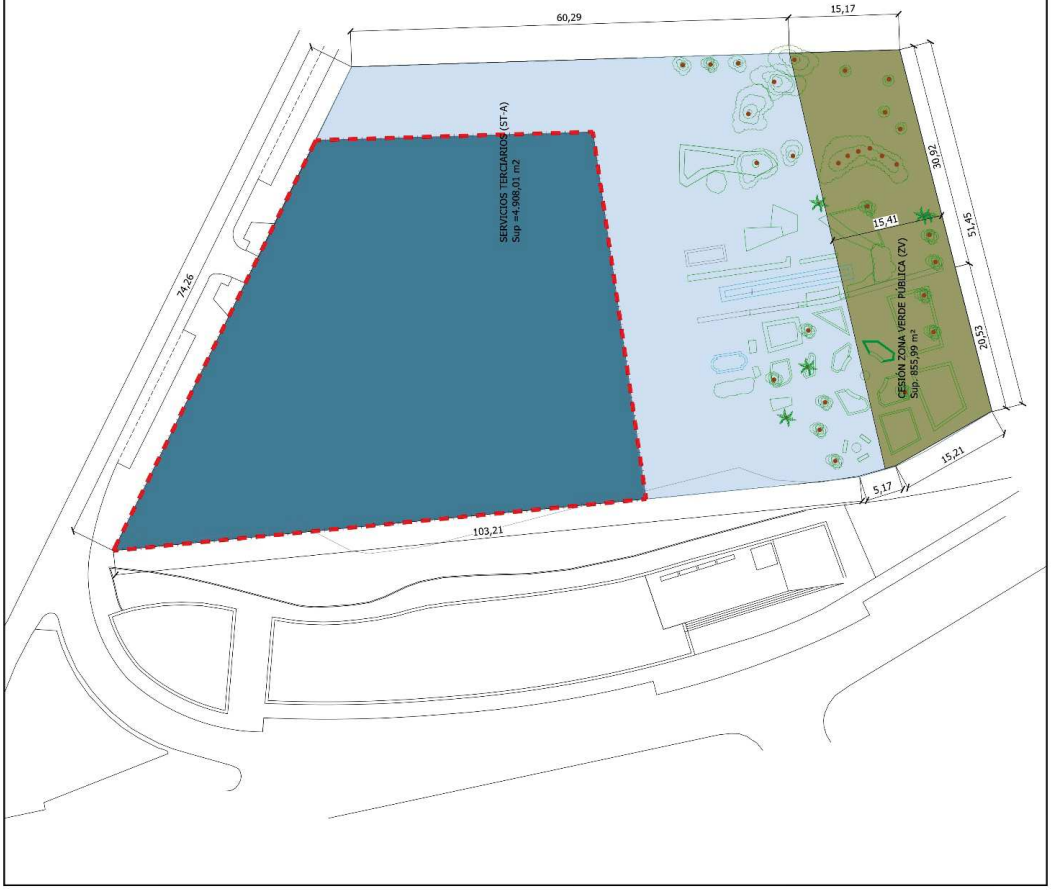
LINEA MÁXIMA EDIFICACIÓN

ZONA OCUPADA POR LA EDIFICIÓN

ZONA NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- SUP. PARCELA 5.764,00 m²
- SERVICIOS TERCIARIOS (ST - A)
  - PARCELA 4.908,01 m²
  - EDIFICABILIDAD 8.917,24 m²
  - ALTURA (B + 3)
- ZONA VERDE PÚBLICA
  - SUPERFICIE 855,99 m²



11

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

VOLUMETRÍAS



En primer plano se aprecia el nuevo edificio conformando la alineación a Su Eminencia ya la calle Guadalmellato. La altura de B+3 no distorsiona la imagen urbana, sino que construye a menor escala el vacío urbano dejado anteriormente y se integra en el tejido urbano donde se implanta.



Desde otro punto de vista se observan los jardines, la conformación del lindero este y la implantación en la trama urbana sin deformar su imagen.

IGNACIO AYUSOQUINTANA

Arquitecto Col. N.º 2173 (Sevilla)

RAFAEL AGUILAR CAZORLA

Arquitecto Col. N.º 153 (Cádiz)

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

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

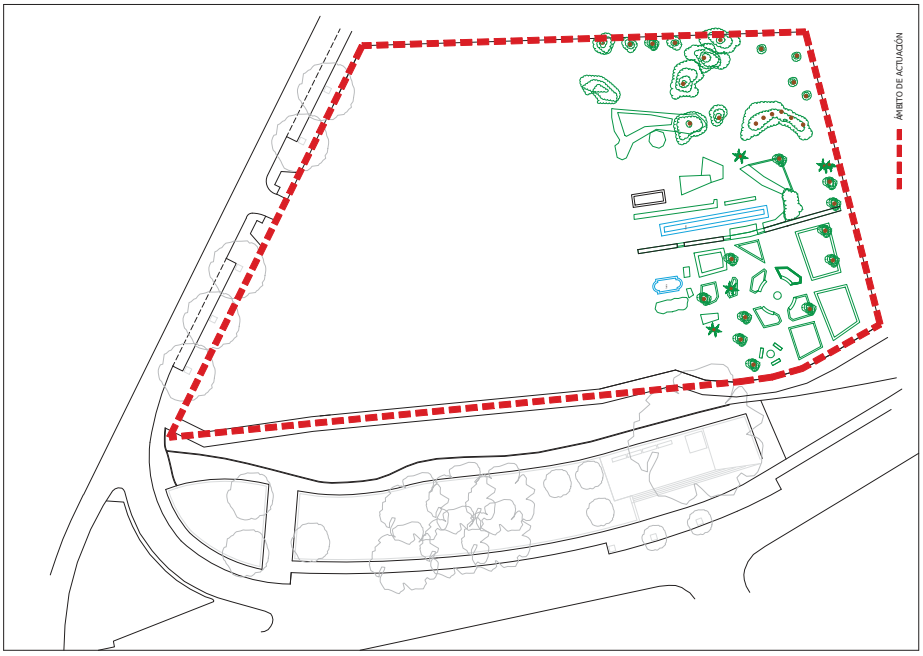
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA	PROMOTOR.- CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U	TÉCNICO REDACTOR.- ARQUITECTOS.-	TÍTULO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-	NOMBRE DEL FICHERO: 41091_EO_SUEM10_A1_RE_01_03_20260518	EXPEDIENTE:	FECHA : MAYO 2026	
					ESCALA: S / E	ESCALA GRÁFICA:	GRUPO. RE	PLANO Nº. 01/03

Carretera Su Eminencia
Calle Castillo de Baños de la Encina
Calle Castillo de Marchenilla
Calle Jándula
Calle Guadalmellato
Calle Guadalmena
Calle Guadalmez
Calle Guadalquivir
Calle Guadiamar
Calle Guadiato
Calle Guadiato
Calle Guadiato

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

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA	PROMOTOR.- CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U	TÉCNICO REDACTOR.- ARQUITECTOS.-	TÍTULO: VISTA AÉREA ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-	NOMBRE DEL FICHERO: 41091_EO_SUEM10_A1_RE_02_03_20260518	EXPEDIENTE:	FECHA : ABRIL 2026	
					ESCALA: S / E	ESCALA GRÁFICA:	GRUPO. RE
							PLANO Nº. 02/03



ÁMBITO DE ACTUACIÓN .-



VISTA AÉREA .-

Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		

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

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA 10. (PARCELA "A" DE LA UE-1 PERI-SU 7) SEVILLA	PROMOTOR .- CENTRO DE MAYORES LA PALMERA S.L.U	TÉCNICO REDACTOR.- IGNACIO AYUSO QUINTANA RAFAEL L. AGUILAR CAZORLA ARQUITECTOS.-	TÍTULO: ALINEACIONES, RASANTES ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .-	NOMBRE DEL FICHERO: 41091_EO_SUEM10_A1_RE_03_20260518	FECHA : MAYO 2026 EXPEDIENTE:	ESCALA: S / E ESCALA GRÁFICA:	GRUPO. RE	PLANO Nº. 03/03

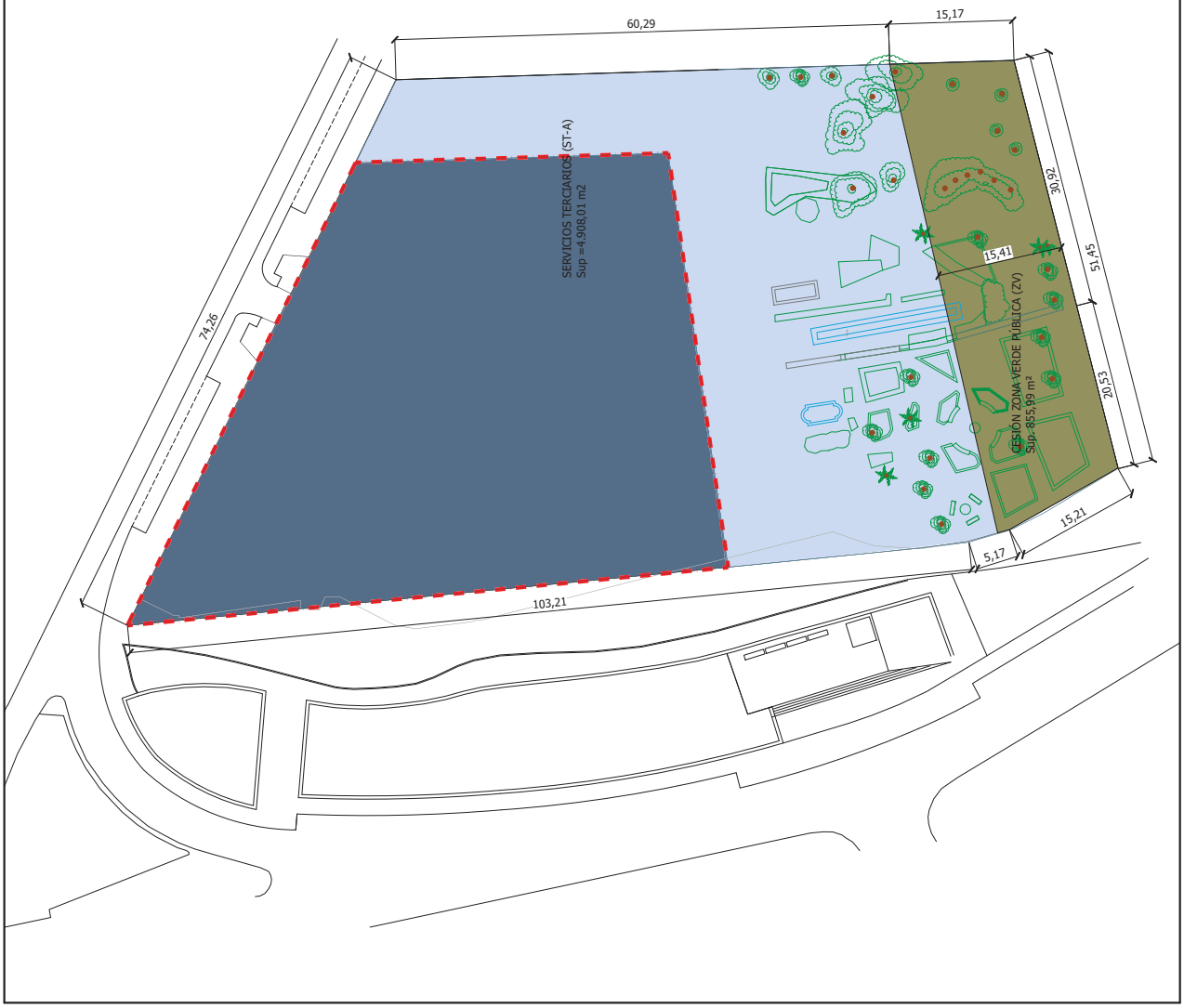
LINEA MÁXIMA EDIFICACIÓN

ZONA OCUPADA POR LA EDIFICIÓN

ZONA NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- SUP. PARCELA 5.764,00 m²
- SERVICIOS TERCIARIOS (ST - A)
  - PARCELA 4.908,01 m²
  - EDIFICABILIDAD 8.917,24 m²
  - ALTURA (B + 3)
- ZONA VERDE PÚBLICA
  - SUPERFICIE 855,99 m²



Código Seguro De Verificación	82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:44
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/82KhTw62VDex8zB3mXtx1A==		

Código Seguro De Verificación	Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:49
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Ld03HnpX+oKLhx/fMAWoBQ==		