

1. MEMORIA DE INFORMACION

CUESTIÓN PREVIA.

El presente documento de propuesta de ordenación se realiza al objeto de la realización de informe previo que confirme que **no es necesario realizar valoración ambiental** al no afectarse a determinaciones de planeamiento de carácter estructural conforme a lo dispuesto en el artículo 40.3.a) de la Ley 7/2007, de 0 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en la forma que más adelante se expone.

Una vez confirmada dicha circunstancia, se solicita de la Administración la **tramitación que legalmente proceda hasta su aprobación**.

1.1. INTRODUCCIÓN

El ámbito para el que se propone la Actuación de Mejora Urbana (AMU) se encuadra en el encuentro entre la Avenida de la Palmera y la Avenida de Moliní, en Sevilla. Se trata de un enclave urbano que se ha quedado descontextualizado de su entorno y degradado desde el punto de vista funcional, creando un ámbito inutilizado y abandonado que rompe la propia identidad de alto valor patrimonial del lugar donde se sitúa. En la presente memoria se expondrán los motivos que han ocasionado esta herida urbana y que se enraízan en causas históricas.

Aunque esta porción de suelo urbano se circunscribe a una única parcela registral y catastral, con número de gobierno 1 de la Avenida de Moliní, la actuación de mejora urbana afectará fuera de su ámbito a una zona mayor debido a la propuesta de conveniar con el Ayuntamiento una actuación en el entorno del viario público con el fin de regenerarlo a costa de esta actuación, con reparación, sustitución y mejora puntual de sus elementos, como permite el art.188 DEL Reglamento General de la LISTA, y seguir con el modelo de ciudad propuesto para una vía con tanta importancia urbana como se configura la Avenida de la Palmera.

Igualmente, como parte de la gestión del instrumento de ordenación detallada, se alcanzará un acuerdo con la propiedad de la Estación de Servicio colindante Estación de Servicio situada en Av. de Moliní nº3 (RC: 5401701TG3450S0001UF), para acometer obras de integración en el paisaje urbano de tal instalación como luego se analiza.

1.2. ANTECEDENTES

Previamente al presente documento, se ha presentado por la empresa **GS BUILDING SL.** con CIF B67942540 en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla el documento denominado "DOCUMENTO DE AVANCE. ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN AV. DE MOLINÍ, 1". Dicho documento está redactado por **José Miguel Romero Cordero**, arquitecto colegiado Nº 4.728 COAS.

El presente documento, realizado por **Carlos Carbajosa Fernández**, arquitecto colegiado Nº 3508 del COAS y **Juan Manuel Rojas Fernández**, arquitecto colegiado Nº 4610 del COAS es una modificación del anteriormente mencionado que profundiza en los detalles de la propuesta de mejora urbana.

1.3. OBJETO DE LA PROPUESTA

La presente propuesta tiene por objeto la aprobación de un Estudio de Ordenación previsto en el Art. 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su objeto se refiere a la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 4

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



urbana a llevar a cabo sobre una parcela integrada en el suelo urbano de la ciudad de Sevilla y físicamente emplazada en el nº 1 de la Avenida de Moliní.

El artículo 27 de la LISTA, (posteriormente modificado su apartado 1 por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía), define las Actuaciones de Mejora Urbana y las destina para aquellas propuestas en suelo urbano que precisen nuevas dotaciones públicas o impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización y quede debidamente justificada la mejora en la ciudad existente.

Para llevar a cabo el desarrollo de las Actuaciones de Mejora Urbana, la LISTA establece en su artículo 69 que el instrumento de ordenación urbanística detallada es el Estudio de Ordenación.

Por lo tanto, la actuación de mejora urbana que se proponga, aunque el área donde se apliquen los efectos del oportuno Estudio de Ordenación sea su propio ámbito de afección, debe servir para mejorar justificadamente el entorno urbano donde se enclava y ofrecer a la ciudad una nueva dotación y ponga al servicio de la población nuevos suelos residenciales que en la actualidad no solo se encuentran inutilizados, sino que además fomentan la desordenación urbana y sanitaria que presenta la zona donde se enclava.

1.4. PROMOTOR DE LA PROPUESTA Y EQUIPO REDACTOR

Promueve la presente propuesta de ordenación el propietario de la parcela objeto de la Actuación de Mejora Urbana, la empresa **GS BUILDING SL.** con CIF B67942540 y domicilio en Calle Campana, 6 - Piso 1 A, Sevilla, 41002.

La versión actual del documento es redactada por **Carlos Carbajosa Fernández**, arquitecto colegiado Nº 3508 del COAS y **Juan Manuel Rojas Fernández**, arquitecto colegiado Nº 4610 del COAS.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Para realizar una justificación adecuada de la actuación propuesta, hay que tener en cuenta tanto factores relacionados con su situación actual como aspectos de su evolución histórica.

1.5.1. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y ENCUADRE URBANO

La parcela que motiva la actuación de mejora urbana se corresponde con la referencia catastral 5401702TG3450S0001HF y la Finca Registral 2.789 de Sevilla, sita en Avenida de Moliní, Nº 1. En esta se encontraba el histórico "Puesto de Los Monos", restaurante clausurado en 2015 y que, desde entonces, ha estado en desuso generando una porción de suelo urbano abandonada en uno de los enclaves de mayor importancia para la ciudad de Sevilla.

Según catastro, posee una superficie de 2.302,12 m²s y presenta su lindero sur a la vía que da frente, esto es, Av. de Moliní; al oeste con parcela destinada a Estación de Servicio situada en Av. de Moliní nº3 (RC: 5401701TG3450S0001UF); al este con un Hospital sito en Gta. México nº1 (RC: 5401703TG3450S0001WF) y al sur con parcela que da frente a Av. de la Palmera nº2 (RC: 5401704TG3450S0001AF).

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 5

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		

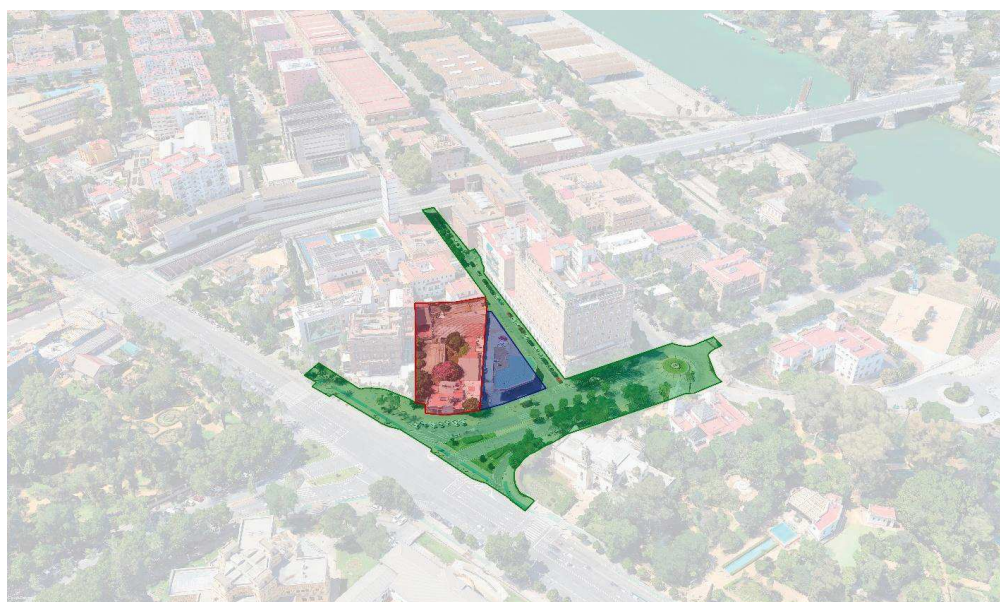


Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



No obstante, dado que el entorno donde se ubica la parcela de referencia presenta diversos elementos urbanos que no son coherentes entre sí, ni tampoco con su entorno, **será necesario actuar fuera del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana (AMU)** para que esa mejora sea efectiva para la ciudad, para lo cual será necesario la firma de un Convenio con el Ayuntamiento y un acuerdo con la propiedad de la Estación de Servicio en cuestión.



■ ÁMBITO DE MEJORA URBANA
 ■ MEJORA DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 ■ OBRAS DE REPARACIÓN Y SUSTITUCIÓN Y MEJORA PUNTUAL DE ELEMENTOS DE VIARIO

En la imagen anterior se observa la parcela (sombreada con color rojo) de muy baja densidad con una **posición clave sobre su entorno más cercano**, puesto que sirve de nexo de unión entre la Avenida de la Palmera, la Avenida de Molini y la calle Salmedina, que da acceso a la Avenida Cardenal Bueno Monreal. Asimismo, la posición de un elemento como es la estación de servicio (cuña triangular colindante con el ámbito de actuación, que será objeto de una mejora para su integración paisajística y funcional, sombreada en color azul) junto a la parcela, colabora actualmente en la desordenación del enclave. Esta situación se explica como consecuencias de la adopción de una serie de intervenciones temporalmente inconexas que revelan, como veremos, una **falta histórica de modelo urbano** para esa zona.

Aunque predomina el uso residencial plurifamiliar en el entorno, con alturas de **hasta 12 plantas como el Edificio Elcano**, también tiene gran presencia la existencia de dotaciones y sistemas generales y locales del municipio como es el **Hospital Fátima**, el **Parque de María Luisa**, los distintos **Pabellones de la Exposición Iberoamericana del 29**, la zona portuaria, o, incluso, la citada estación de servicios (la cual no se incluye dentro del ámbito de la AMU).

Por tanto, la superficie total de la Actuación de Mejora Urbana se cuantifica en 2.302,12 m²s, que pertenecen a la parcela sita en Avenida de Molini nº 1 (la cual motiva la presente propuesta de AMU), y

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 6

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



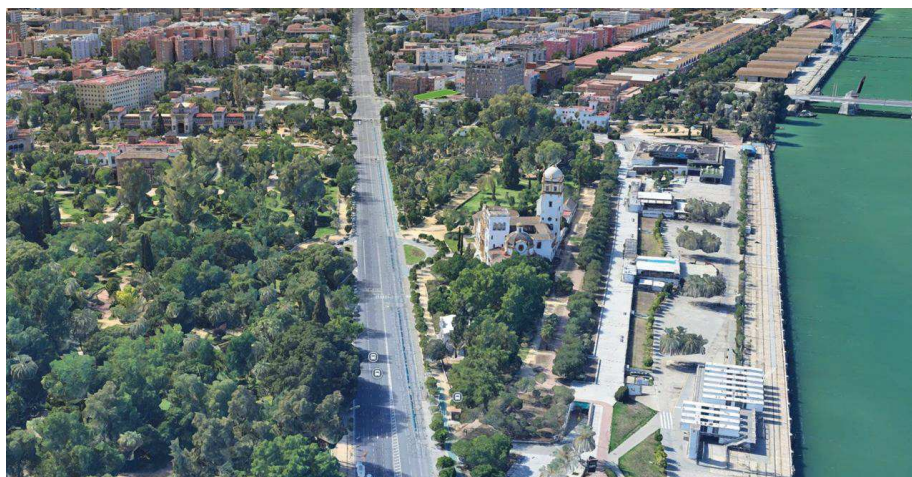
**Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.**

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



luego se verá afectado fuera del ámbito de ordenación detallada la Estación de Servicio de 1.099 m²s y otros 7.272,62 m²s que pertenecen al viario público existente.

Como se observa en las siguientes imágenes, desde el punto de vista paisajístico, la Palmera y su entorno se caracteriza por su media escala destacando, por tanto, de manera singular el edificio El Cano. Otra característica de la zona es la predominancia de lo ajardinado sobre lo construido, así como un tejido de alto valor patrimonial herencia de la exposición Iberoamericana de 1929 representado por la vecindad del Parque de María Luisa, el Pabellón de Méjico, el de Colombia o el propio edificio vecino del hospital Fátima (del arquitecto Aníbal González).



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 7

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		





1.5.2. SERVICIOS EXISTENTES, INSERCCIÓN EN LA RED FÍSICA DE LA ZONA Y AFECCIONES

Dado que el ámbito de la actuación está clasificado como suelo urbano consolidado, **se encuentra rodeado por todos los servicios públicos**; abastecimiento de agua y saneamiento, red eléctrica, red de comunicaciones electrónicas y alumbrado público de la red municipal perteneciente al Ayuntamiento de Sevilla.

En cuanto a su contexto físico, se presentan una serie de condicionantes y elementos urbanos que desfiguran y descontextualizan el enclave en el que se encuentran.

Si se entiende la parcela de *El Puesto de los Monos* como una gran manzana rodeada por las avenidas de la Palmera, de Moliní, Bueno Monreal y la calle Salmedina, nos encontramos ante una **pieza urbana que no resuelve bien la relación urbana y paisajística** entre ellas.

Por un lado, la calle Salmedina (imagen superior, vista desde su encuentro con Av. de Moliní), entendida actualmente como viario de segundo orden que comunica Av. de Moliní con Bueno Monreal, no tiene regularizado el estacionamiento de vehículos, carece de vegetación que aporte sombra y su pavimentación, tanto de la calzada como del acerado, se encuentra en un estado de deterioro bastante alto; la medianera que presenta la parcela objeto de estudio con dicha calle y la propia finca de la gasolinera **aporta una imagen muy pobre, de calle de traseras**, que en nada responde al entorno cuidado y ajardinado de la avenida de la Palmera.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 8

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



**Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.**

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		





Por otro lado, la Av. de Moliní (imágenes anteriores), aunque contiene una mediana que ordena el tráfico entre la avenida de las Razas y la Palmera, presenta elementos que distorsionan esta vía desvinculándola de elementos con altos valores paisajísticos y arquitectónicos como son el Pabellón de Marruecos y el de Colombia. Por ejemplo, la gasolinera tiene una gran presencia, así como una caseta de prensa que obstaculiza el flujo peatonal o el arbolado, que se inserta entre alcorques desordenados sin un criterio aparente que homogenice ambos márgenes de la vía y su propio entorno.

Además, el uso que propone el PGOU de vivienda unifamiliar aislada, se ha quedado obsoleto por completo, pues si bien en la Avenida de la Palmera esta tipología era históricamente la característica, en la parcela en cuestión, debido a su gran superficie y al estar rodeada por un hospital y una estación de servicio parece no ser el uso más coherente con este contexto actual. De hecho, los años en desuso que lleva la finca desde que se clausurara el Restaurante y las propias fotografías anteriores de su entorno, reafirman la idea de que la inserción de **la tipología de vivienda unifamiliar aislada en este solar parece no ser la mejor opción**. Toda esta tesis ha llevado, no solo a la propia parcela, sino a su contexto urbano más cercano, a un estado de desconexión con la ciudad existente y a actuaciones inconexas y aleatorias que han generado el estado actual del ámbito que se propone ordenar en la Actuación de Mejora Urbana.

Por último, es importante resaltar que la zona de actuación **no presenta ninguna afección sectorial** a tener en cuenta.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 9

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



1.5.3. ENCUADRE HISTÓRICO

Para comprender la situación actual y la propuesta de mejora de la zona, es necesario revisar su evolución histórica. Ésta mostrará cómo la degradación del solar es el **resultado de un constante "olvido"** en su ordenación urbanística prolongado durante más de 100 años.

Nuestra área de intervención se ubica en una zona de gran relevancia para la identidad urbana de Sevilla, situada entre el Parque de María Luisa y La Palmera. La singularidad de este barrio es consecuencia de la ordenación de los terrenos llevada a cabo para la Exposición Iberoamericana de Sevilla de 1929.

Tras ganar el concurso de ordenación de la exposición en 1911 con un diseño que no incluía los Jardines del Parque de María Luisa (diseño asignado a Forestier), Aníbal González realizó en 1912 un plano en el que ya aparecían las dos áreas principales del evento:

1. El Parque de María Luisa, cuyo diseño para la exposición fue negociado por Aníbal González con Forestier.
2. La zona sur de la Exposición Iberoamericana, que se configuró en distintas propuestas junto al río (en terrenos de la Junta del Puerto) o siguiendo la Avenida de la Reina Victoria, lo que posteriormente sería La Palmera.

En el plano de A. González de 1925, nuestra área de intervención del solar de *El Puesto de los Monos* aparece señalada con un círculo rojo. Como se observa, **esta zona quedó excluida en esta ordenación** para la Exposición Iberoamericana lo que resulta particularmente singular dada su ubicación estratégica en la articulación entre las dos áreas principales del evento.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 10

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



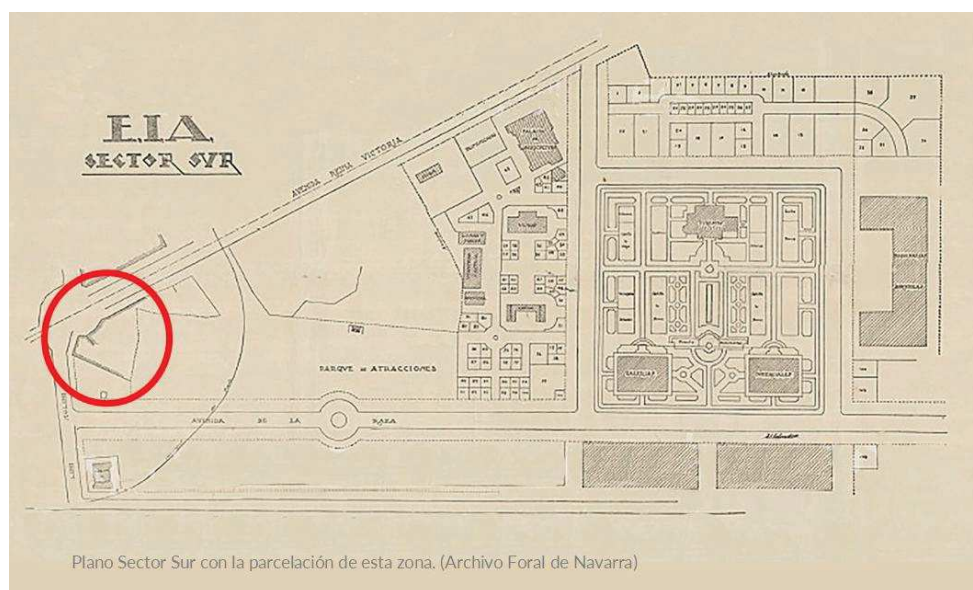
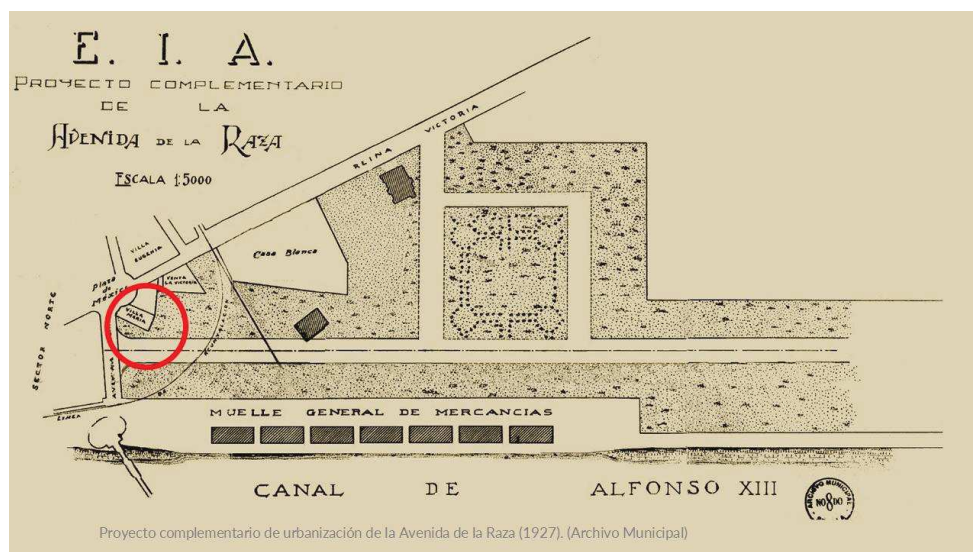
La función de este lugar se limitó a servir como suelo para albergar de manera poco ordenada distintos quioscos o ventas, por lo que su configuración dependió siempre del criterio casual de los titulares del negocio. La demostración de lo dicho queda clara al constatar que **uno de estos hosteleros determinó su identidad en el imaginario colectivo al instalar de manera muy visible en el local una gran jaula de monos.**

[illegible]

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57	
Observaciones		Página	8/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==			

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 12

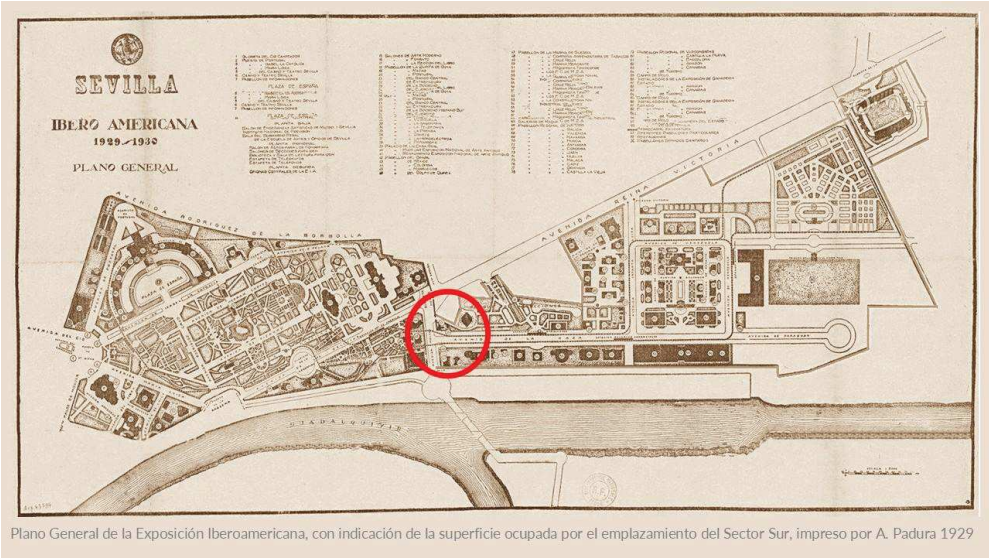
Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		





Plano General de la Exposición Iberoamericana, con indicación de la superficie ocupada por el emplazamiento del Sector Sur, impreso por A. Padura 1929



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 13

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57	
Observaciones		Página	10/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17	
Observaciones		Página	10/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==			

1.5.4. ESTADO ACTUAL

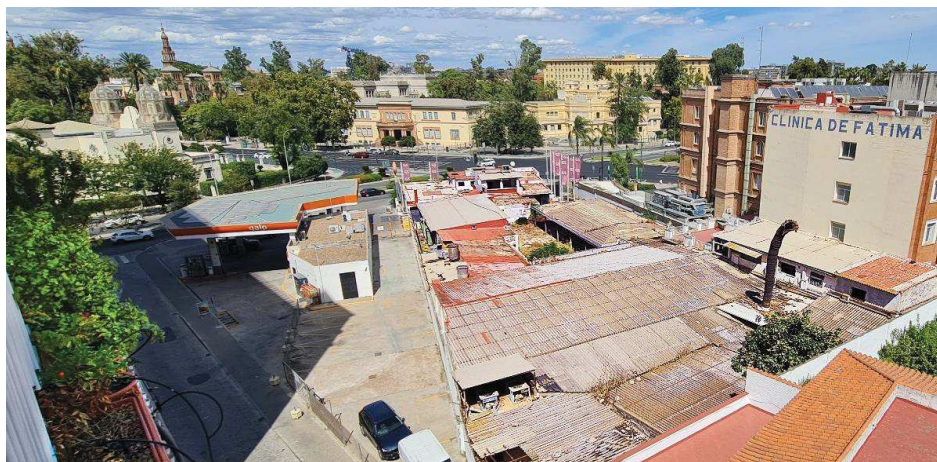
El solar del antiguo Restaurante Los Monos sufre una grave situación de degradación que empeora su falta de coherencia urbana, mencionada anteriormente. En la actualidad, el solar se encuentra en un estado **avanzado de abandono y deterioro**, lo que contrasta de manera destacable con la alta calidad urbana y patrimonial de su entorno.

Desde su desalojo en 2015, no se han realizado intervenciones significativas en el interior, lo que ha tenido varias consecuencias:

1. Los edificios existentes en el solar presentan un **deterioro constructivo** muy avanzado. Aunque se han hecho algunas intervenciones de emergencia para controlar la vegetación, ésta ha invadido los edificios, facilitando la entrada de agua y el deterioro general de los elementos estructurales. Un ejemplo de este problema es la presencia de los restos de una palmera muerta de gran tamaño en el interior del solar.
2. La existencia de una extensa superficie de cubiertas de **fibrocemento con asbesto** (conocido como "Uralita") hace necesaria una intervención urgente por motivos de salud pública.
3. La acumulación de suciedad durante años ha provocado la **proliferación de plagas**, como gatos y roedores. Tanto la suciedad como las plagas son especialmente relevantes, no solo por el carácter representativo de la zona para la ciudad, sino también por la **cercanía del Hospital Fátima**. A esto se suman las continuas molestias, la **sensación de inseguridad** y los riesgos para la salud que esta situación genera en los vecinos de las calles aledañas.

Las imágenes siguientes muestran las consecuencias del abandono, que aconsejan una pronta intervención. Esta debe estar integrada y ser respetuosa con los valores paisajísticos, urbanos y patrimoniales de la zona, además de erradicar una degradación que va más allá de lo estético.

Por lo tanto, para no prolongar esta situación durante más tiempo, es necesario elaborar **una propuesta equilibrada que haga económicamente viable** la intervención y de respuesta a las necesidades de la zona.



ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 14

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		





ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 15

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



1.5.5. DIAGNOSIS

Tras el análisis previo del ámbito, se identifica una **disfunción entre el uso pormenorizado actual de la parcela y la realidad urbana histórica y consolidada** de su contexto en la Avenida de la Palmera.

El planeamiento vigente cataloga la parcela, donde se ubicaba el antiguo Restaurante de Los Monos, con un **uso residencial de vivienda unifamiliar aislada**, una tipología que resulta:

- **Obsoleta e Ineficaz:** Es incapaz de generar una pieza urbana que responda a los requerimientos de densidad y sostenibilidad contemporáneos.
- **Contradictoria:** Genera una elevada edificabilidad para un uso unifamiliar, dada la gran superficie de suelo y las ordenanzas de la zona, lo cual es desproporcionado.
- **Inviabile Inmobiliariamente:** Esta catalogación ha provocado el **bloqueo y abandono de la parcela** desde el cierre del restaurante, impidiendo su desarrollo y propiciando su progresivo deterioro.

La propuesta de intervención persigue, por tanto, una ordenación que, además de ser viable, resuelva la complejidad volumétrica de las edificaciones colindantes y cumpla con los siguientes objetivos:

- **Coherencia Paisajística y Patrimonial:** La nueva ordenación debe ser especialmente rigurosa y respetuosa con el **valor paisajístico y patrimonial característico de la Avenida de la Palmera**, lo que implica que los volúmenes a edificar deben respetar la escala de dicha avenida.
- **Regeneración Urbana y Densidad:** Facilitar una cierta densidad edificatoria que permita a la actuación servir como **foco catalizador y regenerador** del entorno, alineado con los principios de un modelo de ciudad más sostenible.

A esta problemática de planeamiento se suman los déficits en el espacio público circundante:

- **Deterioro de la Urbanización:** Se detecta una falta de calidad y deterioro en la urbanización y el estado de conservación de las vías de acceso, especialmente en la calle Salmedina.
- **Déficit de Aparcamiento:** Existe una notoria escasez de plazas de aparcamiento privado, particularmente para el Edificio El Cano, lo que genera congestión y dificulta la vida urbana al sobrecargar el uso de aparcamientos en superficie.

En atención a las disfunciones y carencias descritas, se propone la formulación de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) que se articulará mediante:

1. **Modificación del Uso Pormenorizado:** Sustitución de la calificación residencial unifamiliar aislada por una **nueva calificación residencial pormenorizada** (posiblemente plurifamiliar o dotacional residencial compatible).
2. **Definición Volumétrica Coherente:** Propuesta de una **volumetría arquitectónica** que evite la distorsión del entorno, aportando riqueza tipológica y dinamismo.
3. **Aprovechamiento de la Oportunidad:** Utilización de la intervención en la parcela como motor para la **regeneración de las infraestructuras viales y la mejora de la dotación de aparcamientos** en el ámbito circundante.
4. **Mejora paisajística para la zona que implique la integración de la Estación de Servicio.**

Esta modificación se considera la vía más adecuada para desbloquear el desarrollo de la parcela y transformarla en un **polo de atracción y dinamización**, siendo el motivo fundamental de la formulación del presente instrumento urbanístico.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 16

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



1.6. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Es de aplicación lo dispuesto en el **Capítulo II del Título II de la Ley 7/2021**, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que, bajo el título de

<Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano> empieza describiendo en su **Art. 27** lo que debe entenderse como <Actuaciones de mejora urbana> de la siguiente forma:

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 homogénea¹ no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Por su parte, el Art. 28 señala cuales son los deberes aplicables a este tipo de actuaciones:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

- b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 17

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57	
Observaciones		Página	14/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17	
Observaciones		Página	14/17	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==			

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

Estos preceptos deben ser complementados e integrados en la forma que prevén los Arts. 47 y 49 del Reglamento General de la LISTA aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y los demás preceptos de la normativa estatal y autonómica a los que éstos se remiten. En especial a los efectos de este Estudio de Ordenación es de interés destacar.

47.3.a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

En particular, habrá de estarse a lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento relativo a “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.*

Antes de justificar el cumplimiento de los requisitos que en todo caso deben cumplirse conforme a lo señalado en la normativa urbanística de aplicación, deben examinarse las alternativas de la actuación y su impacto.

El presente documento tiene como planeamiento vigente el PGOU de Sevilla, aprobado definitivamente su Texto Refundido por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007.

La ordenación detallada del ámbito se expone en la hoja 12-16 de los planos de Ordenación Pormenorizada Completa del PGOU. La parcela se encuentra calificada para el uso global Residencial, dentro de la zona de ordenanzas *Unifamiliar Aislada y/o Agrupada* (UA). Como puede observarse en su entorno, este plano de ordenación detallada presenta una visión aún más concisa de la morfología de la pieza urbana donde se enclava, pues está rodeada de equipamientos, tanto generales como locales, y zonas verdes, así como de

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 18

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



edificaciones con la tipología de edificación en manzana de hasta 11 plantas de altura, presentando esta parte de la ciudad un área bastante heterogénea de usos, pero con un alto predominio de suelos dotacionales y residenciales en torno a la Avenida de la Palmera.

Por otro lado, la parcela no se encuentra dentro del Conjunto Histórico de Sevilla asignado por el PGOU, pero sí parte del ámbito de la propuesta de ordenación del AMU, concretamente el lado norte de la Av. de Moliní. Dado que esta zona únicamente corresponde a la parte de viario público que no se modifica su ordenación urbanística, no se afecta al Casco Histórico.

1.7. CUMPLIMIENTO LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

La Comunidad Europea recogió en varias de sus Directivas el objetivo de alcanzar un desarrollo económico sostenible basado en la protección de la calidad del medio ambiente. Cabe destacar la Directiva 2001/42/ce de 7 de junio, del Parlamento del Consejo, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuyo principal objetivo es conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, mediante la obligación de llevar a cabo una evaluación medioambiental de determinados planes y programas. Esta Directiva se tradujo en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

Actualmente, ambas normas han convergido en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la que desarrolla la materia en el ámbito de sus competencias de desarrollo y normas adicionales de protección del medio ambiente. Así, respetando la legislación básica, debe estarse a lo dispuesto en su artículo 40.4.b):

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones

Según dicho precepto en principio se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

No obstante, en el artículo 40.5.c) de la Ley GICA, modificada por la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se establece que:

«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:

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 19

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		



c) 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.»

Ha de tenerse en consideración que citado artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental define «Impacto o efecto significativo» como la alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a): 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.

En atención al contenido del Estudio de Ordenación en cuestión, y teniendo en cuenta anteriores precedentes administrativos muy recientes, la Gerencia de Urbanismo y Medioambiente del Ayuntamiento de Sevilla dirigió la consulta con fecha 20 de noviembre de 2025 a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente sobre la posible innecesariedad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Estudio de Ordenación de Parcela sita en Avenida de Molini 1, (antiguo Puesto de los Monos), Sevilla.

Con fecha 9 de febrero de 2026 desde dicha Delegación Territorial se ha comunicado a la citada Gerencia de Urbanismo y Medioambiente del Ayuntamiento de Sevilla Informe, que se incorpora en los anexos, en el que se afirma que, visto el estudio de ordenación de la parcela situada en la Avenida de Moliní 1, de Sevilla, se trata de una actuación de mejora urbana en suelo urbano regulada en el artículo 27 y 69 de la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que tiene por objeto mantener el uso residencial previsto en el PGOU actual, aumentando la edificabilidad materializada, y, por consiguiente, desde la citada Delegación Territorial se ha informa que el Estudio de Ordenación en parcela sita en Avenida de Moliní 1, (antiguo Puesto de los Monos), Sevilla, no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, confirmando la innecesariedad de ese procedimiento de evaluación ambiental.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA URBANA
EN AVENIDA MOLINI Nº 1 (LOS MONOS), SEVILLA

Pág. 20

Código Seguro De Verificación	gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:57
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gCFm75nY6feHgdvRsmmaDA==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 05/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:58:17
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==		

