

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS

Al objeto de justificar la propuesta de delimitación a definir y el establecimiento del aumento de edificabilidad debemos examinar las distintas Alternativas que podrían plantearse para esta parcela:

3.1.1. ALTERNATIVA 01. MANTENIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL PGOU

La primera alternativa estudiada, *Alternativa 01*, consiste en la propuesta de **materialización de lo ordenado en la normativa vigente actual**. A modo de resumen, las determinaciones del planeamiento general vigentes para el ámbito en cuestión son las siguientes:



*En el Texto Refundido del PGOU de 2006 de Sevilla se le asigna a la finca en cuestión **una sola planta** de altura (imagen de la izquierda), considerándose un error gráfico en el plano 12-16 de Ordenación Pormenorizada Completa del TR, **sustituyéndolo por la altura permitida máxima de 3 plantas**, tal y como se recoge y justifica en el documento Corrección de error del TR del PGOU de Sevilla, “*Corrección de las determinaciones urbanísticas de la parcela Avenida de Molini nº1*” aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de julio de 2017 (a la derecha).

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 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.

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

Pág. 23

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==		



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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+WQ==		



Por otro lado, **la parcela no se encuentra dentro del Conjunto Histórico** de Sevilla asignado por el PGOU, pero si parte del ámbito de 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 CH.

	PGOU
SUPERFICIE PARCELA	2.302,12 m ² s
EDIFICABILIDAD	0,60 m ² t/m ² s → 1381,27 m ² t
USO PORMENORIZADO	Unifamiliar Aislada y/o Agrupada (UA)
ALTURA MÁXIMA	PB+2 (3 PLANTAS) - 9 metros
SEPARACIÓN A LINDERO FRONTAL	6 metros
SEPARACIÓN AL RESTO DE LINDEROS	5 metros
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	30 %
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	LA MISMA, 30 %

Aunque el uso pormenorizado asignado de UA conlleva unas separaciones a linderos, se observa cómo ni la construcción original ni las colindantes observan ninguna separación. De hecho, el edificio actual queda completamente adosado en prácticamente toda la longitud de sus linderos. Por otro lado, las edificaciones colindantes, el hospital y la residencia de estudiantes, se adosan al lindero común en gran parte de su longitud. Por tanto, **lo previsto en la ordenación de esta parcela no se cumple actualmente en las edificaciones existentes en ella ni es coherente con lo ordenado y materializado en las parcelas vecinas.**

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

Pág. 24

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	2/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	2/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

3.1.2. ALTERNATIVA 02. INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

La *Alternativa 02* se plantea desde la necesidad de buscar la viabilidad real del proceso para su efectiva materialización. Esta viabilidad pasa por una necesaria **viabilidad económica** conseguida gracias a la introducción de una **suficiente edificabilidad** que sea también coherente con su inserción en el tejido urbano. Las premisas de las que parte la propuesta se basan principalmente en:

- Un entorno residencial totalmente desarrollado.
- La posición de la parcela en su entorno junto a otros hitos urbanos.
- Las Actuaciones de Mejora Urbana en el entorno previstas en la nueva ley del suelo (LISTA).

Por tanto, la intervención que se plantea pretende **concentrar la edificabilidad** en la parcela privada situada en Av. de Moliní, nº1, donde la edificación que se plantea se retranqueará de todos sus linderos laterales, como mínimo, 5 metros para generar superficie ajardinada privativa que garantice el trasvase entre este uso y sus circundantes, donde predominan edificaciones como la del Hospital o la Estación de Servicio. Respecto de su lindero frontal, se retranqueará 6 metros de la parcela catastral original. De esta forma, se *ensancha* sus medianeras mediante un tratamiento vegetal y libre de edificaciones, y a su vez, rememora las edificaciones de residencial unifamiliar aisladas que se presentan en la Av. de la Palmera creando también una nueva plaza pública dando a la misma.

En la calle Salmedina, donde actualmente se encuentran demasiados elementos urbanos inconexos y sin identidad propia, **se introduce vegetación mediante arbolado** en alcorques que a su vez sirven de regulación para los aparcamientos de vehículos, repavimentándola en caso de ser necesario según se estime. Se cuidará también la medianera de la actual finca del Restaurante *Los Monos* para crear ese aspecto visual pretendido de la extensión de la nueva plaza pública hacia su entorno urbano cercano.

El resumen de los parámetros propuestos queda de la siguiente manera:

	PROPUESTA
SUPERFICIE PRIVADA	2.302,12 m ² s
SUPERFICIE PUBLICA AFECTADA	7.441,31 m ² s
EDIFICABILIDAD	5.300,00 m ² t (2,302m ² t/m ² s)
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar
ALTURA MÁXIMA	PB+7
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES	5 metros
DISTANCIA A LINDERO FRONTAL ORIGINAL	6 metros
Nº MAX. VIVIENDAS	45

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

Pág. 25

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	3/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==		



Debido a la reducida superficie privada incluida en el ámbito, estos parámetros permitirían liberar, para su posterior cesión como dotación de sistemas generales y locales, una superficie de 168,69 m2s.

Los condicionantes y parámetros urbanísticos propuestos, ya expuestos parcialmente, para las edificaciones a ejecutar en la parcela privada (RC fruto de las determinaciones del presente instrumento urbanístico, son los siguientes:

Condiciones particulares de posición y forma de los edificios:

1. Disposición de las edificaciones.

a. Las edificaciones **se dispondrán de forma aislada en las parcelas**, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas condiciones particulares.

2. Ocupación sobre rasante: Sobre rasante las edificaciones podrán **ocupar el cincuenta por ciento (50%)** de la superficie total de la parcela.

3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrán edificarse distintas plantas con la condición de un **máximo del 60%** ocupación de la parcela.

4. Separación a linderos: Las edificaciones se situarán respetando las siguientes distancias mínimas:

a. Al lindero frontal: Seis (6) metros. Se considerará lindero frontal el de la parcela catastral original (RC: 5401702TG3450S0001H), previa a la liberación, para su posterior cesión como dotación de sistemas generales y locales, de una superficie de **168,69 m2s**.

b. Al resto de los linderos: Cinco (5) metros. Esta medida puede reducirse a 3 metros, si en ese lindero se coloca la rampa de entrada al sótano de parking.

5. Cuerpos salientes: **se permiten balcones, terrazas, aleros y cornisas** con un vuelo máximo de 1 metro sobre los retranqueos anteriormente establecidos. Estos vuelos se dispondrán buscando preferentemente una disposición y ritmo racional entre ellos.

6. Alturas: **Baja+7, no sobrepasando nunca los veintiséis (26) metros**. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para la edificación exenta. Se permiten las piezas habitables en las plantas bajo cubierta.

7. Edificabilidad: La máxima edificabilidad neta será de 5.300,00 metros cuadrados de techo.

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

Pág. 26

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

3.1.3. ALTERNATIVA 03. ESCALONAMIENTO VOLUMÉTRICO ADAPTADO

Para asegurar una viabilidad real que permita la mejora efectiva de esta zona, la *Alternativa 03* atiende tanto a la viabilidad económica como a la necesidad de integración de la propuesta en un contexto paisajístico y patrimonial.

El ámbito de la Actuación de Mejora Urbana (AMU) propuesto está compuesto por una parcela privada aunque se verán afectadas por obras a convenir con el Ayuntamiento sus vías públicas circundantes, y se gestionará una mejora paisajística para la integración de la Estación de Servicio en su entorno. Esta alternativa actúa ordenando de manera coherente y en conjunto todos estos elementos.

La AMU se fundamenta en los siguientes aspectos:

1. **Mejora del aspecto al vial público:**
 - o La edificación se alineará al lindero frontal (Av. Moliní), presentando aquí solamente una planta (local comercial). **El volumen se irá escalonando**, aumentando su altura progresivamente, retranqueándose los volúmenes superiores 3 m. o más, hasta el fondo de la parcela, donde se alcanzaría la altura máxima propuesta, quedando en el interior de la manzana este volumen más alto.
 - o Local comercial como **mejora de servicios de la zona**.
 - o **Terrazas y patios ajardinados** para consolidar la imagen ajardinada en el entorno, mejorando pues el estado actual.
 - o Para conseguir aumentar la calidad del aspecto de la calle, se **regulariza el límite de la parcela con el acerado** de la Avenida de la Palmera resolviendo el encuentro con el vallado del Hospital Fátima. Esto supone una cesión de suelo privado de la parcela al espacio público de la calle de 27,05 m².
 - o Se gestionará la mejora para su integración paisajística y funcional de la Estación de Servicio.
2. **Uso de la parcela privada:**
 - o Uso pormenorizado propuesto: residencial en edificación abierta.
 - o Destinar la parcela a **uso residencial** con tipología de edificación plurifamiliar.
 - o Uso compatible de **local comercial en planta baja**, para el lindero a la Av. Moliní.
3. **Creación de un aparcamiento de tres plantas:**
 - o **Planta 1:** 60 plazas de aparcamiento rotatorio, destinado principalmente a servir a clientes del Hospital Fátima.
 - o **Planta 2:** 60 plazas de aparcamiento reservadas para los propietarios de la nueva promoción inmobiliaria.
 - o **Planta 3:** 60 plazas de aparcamiento en venta, dando prioridad a los vecinos del barrio (especialmente a los residentes del edificio Elcano, por su gran déficit de plazas).

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

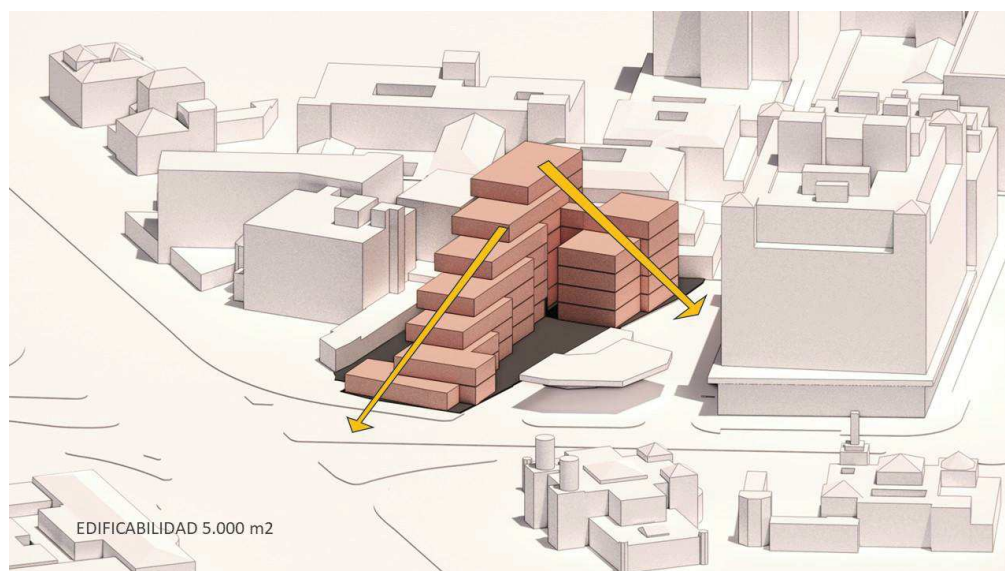
Pág. 27

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	5/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	5/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

	PROPUESTA
SUPERFICIE PRIVADA	2.302,12 m ² s
EDIFICABILIDAD	5.300 m ² (2,302m ² t/m ² s)
USO PORMENORIZADO	Residencial en edificación abierta (A)
ALTURA MÁXIMA	PB+6
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	450 cm.
ALTURA MÁXIMA PLANTAS SUPERIORES	350 cm.
Nº MAX. VIVIENDAS	45
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA	100%
OCUPACIÓN RESTO DE PLANTAS	80%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%



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

Pág. 28

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	6/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	6/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

3.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

Desde el punto de vista ambiental y urbanístico, es sencillo confirmar que la Alternativa 03 supone una mejora sustancial en la parcela y su entorno.

La propuesta Alternativa 01 no resuelve, como hemos visto en este documento, la integración urbanística coherente del solar en la zona ni asegura la materialización de lo ordenado.

A pesar de tener mayor espacio de parcela libre con ajardinamiento, no se puede considerar sostenible el uso de este suelo con una densidad tan baja como la que representa las viviendas unifamiliares. El uso de suelo energía y materiales en tipologías unifamiliares es muy superior al de plurifamiliares. Esto hace que, de manera general, las tipologías de mayor densidad como las plurifamiliares son más sostenibles que las unifamiliares.

La propuesta Alternativa 02 es más sostenible que la Alternativa 03 por el uso de tipologías plurifamiliares, pero tiene más dificultades de integración urbanística.

La propuesta Alternativa 03 contenida en este documento se ajusta a los **criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística** que se establece en los artículos 79 a 83 del Reglamento de la siguiente forma:

- Dado que el ámbito propuesto está clasificado como suelo urbano consolidado, **se prioriza la consolidación de los núcleos urbanos existentes**, anteponiendo actuaciones sobre el núcleo urbano frente a nuevos desarrollos en suelo rústico.

- Se propone una actuación plurifamiliar de densidad media frente a un edificio unifamiliar de muy baja densidad. Está estudiado que las **propuestas de unifamiliares y en general de baja densidad, no representan una ordenación sostenible** por el consumo de suelo, infraestructuras y energías que consumen por habitante siendo más sostenibles las densidades medias y altas.

-La introducción de **cubiertas vegetales** supone una compensación sostenible y paisajística del suelo ocupado aumentando la superficie de jardín y disminuyendo de forma sostenible la **huella de carbono**.

- Con la propuesta se fomenta la **revitalización de la ciudad** existente y su diversidad funcional proponiendo una actuación de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbana más acorde a el **alto nivel paisajístico y patrimonial** del ámbito.

- Se prioriza las actuaciones destinadas a **completar o renovar la malla urbana existente**, procurando la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y, primordialmente, la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes que se han demostrado que no encajan en el tejido funcional urbano, como es el caso concreto de la parcela objeto de estudio.

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

Pág. 29

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	7/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	7/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

- Se favorece la integración de **usos compatibles y más amables** con el residencial, consiguiendo el objetivo de diversidad funcional y de usos.

- Respecto a la **reserva y estándares dotacionales** (Art. 82 del Reglamento), en el presente documento se justifica la mejora del nivel de dotaciones con un **aumento de dotación de aparcamientos**.

- La **integración paisajística y funcional en el entorno urbano del Estación de Servicio** supondrá una importante mejora para la zona respecto de la situación actual.

3.2.1. CRITERIO DE NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL

Actualmente, la situación de degradación del solar presenta un problema urbano que puede derivar en problemas sociales. Existe una gran inquietud entre los vecinos de la zona por las consecuencias de seguridad y sanitarias que tiene este suelo abandonado.

La **Alternativa 01** no garantiza su viabilidad como se demuestra en su **falta de desarrollo en los últimos 10 años**. No garantiza por tanto la resolución del grave problema que representa para el barrio la situación actual.

La **Alternativa 02** si garantiza el desarrollo de la actuación, pero la **menor integración en el tejido urbano** puede crear oposición social. Desde hace años el entorno de la Palmera está reclamando un mayor cuidado paisajístico en las nuevas intervenciones que esta alternativa no garantiza del todo.

La **Alternativa 03** es la **más equilibrada** porque tiene mayores posibilidades de materialización debido a que, siendo **viable económicamente**, su mayor capacidad de **integración paisajística** en el entorno permite mejores perspectivas de **recepción por los vecinos** y, por tanto, mayor adecuación a las necesidades sociales de la zona.

3.2.2. CRITERIO DE ECONOMÍA

La **Alternativa 01**, que es la situación de ordenación actual, tiene serias dificultades de viabilidad económica como lo demuestra que no ha sido desarrollada en los últimos 10 años. El elevado coste de un suelo situado en esa ubicación no es compensado por las plusvalías obtenidas por la materialización de la ordenación prevista en el plan vigente.

Tanto la **Alternativa 02** como la **Alternativa 03** son viables económicamente, siendo la Alternativa 03 la que es capaz de crear un producto de mayor valor añadido y por tanto con un mayor grado de viabilidad económica.

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

Pág. 30

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

3.2.3. CRITERIO DE GESTIÓN

La aprobación de esta propuesta de ordenación de Actuación de Mejora Urbana Alternativa 03 posibilitará la edificación directa previa demolición de lo construido. La opción de instar la edificación conforme a los parámetros actuales marcados por su ordenación vigente Alternativa 01, se enfrentaría a una inasumible dificultad en la gestión por la imposibilidad de viabilidad económica de la misma.

La 02 tiene problema de gestión que conlleva la dificultad de su adaptación al entorno paisajístico de la zona.

Por tanto, la Alternativa 03 es la más adecuada también desde el punto de vista de la gestión.

3.3. PROPUESTA CORRESPONDIENTE A LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Para **garantizar la viabilidad económica** se propone una edificabilidad mínima suficiente que garantice los recursos necesarios para invertir en la mejora del entorno urbano y en la integración paisajística y funcional de la Estación de Servicio.

Para garantizar que la nueva construcción **se integre correctamente en el paisaje urbano** de la zona, se propone una edificación residencial con diseño aterrazado y ajardinado hacia la Avenida de la Palmera y la Calle Salmendina. Esta solución ofrece las siguientes ventajas:

Escala adecuada al entorno:

El diseño asegura una altura y escala de tipo unifamiliar frente a la Avenida de la Palmera, manteniendo una volumetría proporcionada hacia la Calle Salmendina, y una distancia al Edificio Elcano muy importante para no generarle problemas de vistas.

Ubicación del volumen más alto de manera no destacada:

La parte más alta del edificio se situará junto a la zona interior más elevada del Hospital Fátima, con el objetivo de ocultar visualmente la medianera existente y evitar, gracias a la perspectiva, su presencia en el paisaje de la Avenida de la Palmera.

Terrazas ajardinadas:

Todas las terrazas contarán con vegetación, en coherencia con el paisaje verde de la zona. Esto contribuye a reducir el impacto de lo construido sobre lo ajardinado y a una reducción efectiva la huella de carbono del proyecto.

Integración paisajística:

El efecto escalonado y ajardinado se plantea como una prolongación natural del Parque de María Luisa. Esta solución mejorará el paisaje urbano para los vecinos de los edificios colindantes, sin obstaculizar sus vistas al parque.

La disposición geométrica y las alturas de la edificación se ajustan a lo establecido en la documentación gráfica adjunta. A continuación, se presentan unas infografías que ilustran la propuesta descrita.

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

Pág. 31

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

Al objeto de dar cumplimiento a los requerimientos contenidos en la LISTA y el Reglamento General para su desarrollo, hemos detallado en este documento las siguientes cuestiones:

- a) Se ha incorporado la identificación de la parcela incluida en el ámbito, así como su propietario que es el único legal y no existiendo otros sujetos que ostenten algún derecho real sobre ella.
- b) Se incorpora la justificación de la mejora urbana que suponen 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) La viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas está garantizada al ser el propietario único de la parcela el promotor de la presente propuesta.

Respecto al 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, debido a su escasa entidad en el conjunto de la zona donde se ubica la actuación, debe ser objeto de sustitución por su equivalente económico. De esta forma deberá fijarse por la Administración:

- a) El valor económico equivalente del diez por ciento de incremento del aprovechamiento urbanístico que se producirá en este ámbito al aprobarse la nueva propuesta de ordenación. Este importe deberá destinarse al patrimonio público del suelo.
- b) El valor económico equivalente a las dotaciones y sistemas generales que proporcionalmente corresponderían conforme a la nueva ordenación propuesta al no ser viable su materialización física en este caso.

3.4. MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION

3.4.1. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.

3.4.1.1. Gestión y Ejecución

Todo el ámbito de la actuación es propiedad de un único titular, que es el que formula la solicitud de tramitación de la Propuesta de Delimitación, y el que formula el documento del Estudio de Ordenación., no siendo necesario realizar equidistribución de cargas y beneficios de la actuación.

El desarrollo del Estudio de Ordenación, no requiere de Instrumentos de Gestión de Suelo, salvo en lo referente a formular Proyecto de Parcelación, para la necesaria regularización del lindero delantero, hacia la Avenida de Molini, generándose una nueva parcela destinada a la ampliación del acerado público, que será objeto de cesión gratuita y una vez urbanizada, al Ayuntamiento.

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

Pág. 32

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			

La materialización de estas operaciones jurídicas se realizará con la inscripción en el Registro del Proyecto de Parcelación, mediante la cesión gratuita y titularización de las mismas a favor del Ayuntamiento.

La ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres de cesión al Ayuntamiento, debido a su reducida dimensión y tratamiento superficial mayoritariamente como acerado contiguo a la edificación, podrá realizarse de forma simultánea con las obras de edificación, mediante proyecto complementario de obras de urbanización externas, de acuerdo con las determinaciones para este supuesto de ejecución simultánea de obras definidas en el Reglamento de la LISTA., quedando condicionada la Licencia de Primera ocupación de las edificaciones, al cumplimiento de estas cargas de urbanización.

Como condición previa a la concesión de licencia de edificación, deberá formalizarse y materializarse la compensación económica a favor del Ayuntamiento del valor equivalente de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento, y del valor equivalente de la cesión de suelos dotacionales, para compensar las medias dotacionales en proporción al incremento de número de habitantes/viviendas.

3.4.1.2. Programación

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

Plazo Máximo Un año para presentación de Proyecto de parcelación.

Plazo Máximo dos años para presentación de licencia de edificación sobre la parcela incluida en el ámbito del área Homogénea. y abono previo de las compensaciones en metálico, por aprovechamiento o dotaciones

Plazo Máximo cuatro años para terminación de las obras de edificación.

3.5. TRAMITACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta se presentará de conformidad con lo dispuesto en el Art. 80 de la LISTA y 98 del RGLISTA por iniciativa particular, sometiéndose a consideración de la Administración su tramitación y aprobación inicial.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

- a) *La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a*

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

Pág. 33

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==		



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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==		



la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

- b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.
- c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 45, 104 y 107 del RGLISTA deberá someterse a información pública con plazo de audiencia no inferior a un mes, no siendo necesario instar el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo al que se refiere el apartado c) del Art. 45 del RGLISTA al no tratarse de una actuación de nueva urbanización ni a los propietarios colindantes al no tratarse de una actuación de nueva urbanización. Si será preciso la remisión del documento a dicha Consejería para la emisión del informe a que se refiere el Art. 107 del RGLISTA pero sin que éste tenga carácter vinculante de la decisión de la Administración Municipal.

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

Pág. 34

Código Seguro De Verificación	37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:54	
Observaciones		Página	12/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/37dhMbSz7wGY8j7YhcgSVw==			

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	NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:53	
Observaciones		Página	12/12	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==			