

8. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Ordenación tiene por objeto la delimitación, ordenación detallada y programación de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) en suelo urbano consolidado, circunscrita a la parcela sita en Avenida de Molini nº 1 ("Los Monos"), Sevilla, con referencia catastral 5401702TG3450S0001HF y superficie de 2.302,12 m²s, promovida por GS BUILDING, S.L., e instrumentada conforme a los artículos 27 y 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Como cuestión previa, el documento se formula al objeto de sustentar la tramitación urbanística procedente sin sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica, al tratarse de un instrumento de ordenación detallada en el que puede determinarse a priori la ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, constando pronunciamiento expreso del órgano ambiental (Delegación Territorial competente) en fecha 9 de febrero de 2026, en el sentido de que el Estudio de Ordenación en Avenida de Molini 1 no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

La actuación se justifica por la situación de degradación y obsolescencia funcional del ámbito, derivada del abandono del antiguo establecimiento desde 2015, con deterioro constructivo, presencia de cubiertas de fibrocemento con amianto, acumulación de residuos y proliferación de plagas, todo ello con afección negativa a la calidad urbana del entorno y especial sensibilidad por la proximidad de dotaciones sanitarias. El planeamiento vigente califica la parcela como residencial unifamiliar aislada/agrupada, tipología considerada no coherente con el contexto urbano consolidado y determinante del bloqueo de su desarrollo, resultando necesario una ordenación viable e integrada que regenere la pieza urbana y contribuya a la mejora del espacio público circundante.

El Estudio analiza alternativas, seleccionando una propuesta de ordenación (alternativa elegida) orientada a compatibilizar viabilidad económica y adecuada integración paisajística en un enclave de alto valor urbano y patrimonial. La ordenación incrementa la edificabilidad máxima respecto del PGOU (de 1.381,27 m²t a 5.300,00 m²t), estableciendo un máximo de 45 viviendas, con tipología residencial plurifamiliar/edificación abierta adaptada y composición volumétrica escalonada para minimizar impactos en el frente urbano y adecuar la escala edificatoria al entorno.

Junto a la ordenación de la parcela privada, la actuación incorpora medidas de mejora urbana fuera del ámbito estrictamente privado mediante: (i) regeneración del viario público colindante, con reposición/mejora de pavimentación, eliminación de elementos disconformes, inserción de vegetación y regularización del estacionamiento; y (ii) una actuación de integración paisajística y funcional respecto de la estación de servicio colindante, mediante acuerdo específico con su propiedad. En términos de gestión, se prevé la formalización de convenio con el Ayuntamiento para instrumentar las actuaciones exteriores, al amparo de lo previsto en el Reglamento de desarrollo de la LISTA para actuaciones puntuales de mejora/regeneración en ciudad consolidada.

En materia de deberes urbanísticos, el Estudio cuantifica las obligaciones vinculadas al incremento de aprovechamiento y a los estándares dotacionales, previendo su cumplimiento mayoritariamente por sustitución en metálico dada la reducida entidad del ámbito y la dificultad de materialización física de reservas. Se calcula la participación de la comunidad en la plusvalía urbanística (10%) y la valoración sustitutiva de sistemas generales y locales, incorporándose asimismo la valoración de las actuaciones de regeneración urbana del viario (con cuantificación económica), resultando un esquema de compensación

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

Pág. 63

Código Seguro De Verificación	rsGiQKLj8d9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:01
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsGiQKLj8d9g73jDe+CNNw==		



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	r2gAxsLyTdNKKgPXNj2MuA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:57
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/r2gAxsLyTdNKKgPXNj2MuA==		



económica global a satisfacer a la Administración actuante conforme a los criterios e instrucción municipal aplicables a AMU en Sevilla.

Desde la perspectiva de sostenibilidad económica municipal, al localizarse la actuación en suelo urbano consolidado y apoyarse en redes existentes, no se identifican compromisos estructurales de inversión pública en nuevas infraestructuras, previéndose en cambio ingresos por sustituciones urbanísticas y por la actividad edificatoria.

Finalmente, la memoria de gestión y ejecución parte de la titularidad única del ámbito, lo que simplifica la ejecución sin necesidad de equidistribución, previendo como actuaciones instrumentales la regularización de lindero y cesión puntual para ampliación de acerado/espacio público, así como la ejecución simultánea de urbanización externa y edificación, condicionando la primera ocupación al cumplimiento de las cargas. Se fija una programación temporal de referencia desde la aprobación definitiva (proyecto de parcelación, solicitud de licencia y plazos de ejecución), garantizando la viabilidad operativa y la materialización efectiva de la mejora urbana propuesta.

En Sevilla, a la fecha indicada en las firmas electrónicas:

La propiedad:

Arquitectos

Fdo. D.

Carlos Carbajosa Fernández

Juan Manuel Rojas Fernández

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

Pág. 64

Código Seguro De Verificación	rsGiQKLj8d9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:19:01
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/rsGiQKLj8d9g73jDe+CNNw==		



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	r2gAxsLyTdNKKgPXNj2MuA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:57
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/r2gAxsLyTdNKKgPXNj2MuA==		

