

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte: 36/2024 PTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que los documentos que acompañan a esta diligencia, son fiel copia del original que obra en el expediente de referencia que se custodia en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

1. MEMORIA DE INFORMACION [iYgo5n4fC2i1mZ8BMvu27w==](#)
2. MEMORIA DE PARTICIPACION DE INFORMACIÓN PÚBLICA [Ona3dBwJ7iZ3JsM6cj+zcqg==](#)
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN [NxSNv43kM0CtNU5G+NQ+wQ==](#)
5. MEMORIA ECONÓMICA [qd45PGW9rl7zKHIGxR6kNA==](#)
6. NORMATIVA URBANÍSTICA [LLQ0JYD2nXn8VeUh5PTZIA==](#)
- 7.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN
 - PI01. Situación y emplazamiento [GiUTblllh8vXH9lJq1oO4Q==](#)
 - PI02. Ordenación actual. [KF3Pu+tYkWLfHE5Zraw6/Q==](#)
 - PI03. Georeferenciación de la parcela. [t+LPrUh31RMYaedSP3+atQ==](#)
 - PI04. Afección de zona de operaciones del aeropuerto [QaZMbF9RPr3rNn+s010/Cw==](#)
 - PI05. Afección zona inundable. [A8tVYPGAWwozZxkWs6VTNg==](#)
 - PI06. Afección zona de costas. [t0qsEu7MSpM2Zh6IPXhv0Q==](#)
 - PI07. Infraestructuras urbanas. [x1eeoJL/FpU2W4AkC+U6oA==](#)
- 7.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN
 - PO01. Ordenación propuesta. Alturas. [Tcw4yQZgUdS+EA9BwqLO8w==](#)
 - PO02. Alineaciones. [QJhupo94TLvzrkeZIRB8fA==](#)
 - PO03. Usos. [DHSuGK5aCfDSrpp02rbaKA==](#)
 - PO04. Imágenes conceptuales 1. [Uh1eosph1vg9mSmFFs/krg==](#)
 - PO05. Imágenes conceptuales 2. [Nq2RxYhq5AzMZ1YVKVabeg==](#)
8. ANEXOS
 - Ficha catastral de la edificación actual. [ikjH2n/XWBQb/nBiFbjMyg==](#)
 - Informe innecesariedad de Evaluación Ambiental. [SoD1yMwcoBZONW+cr+IZCw==](#)
9. RESUMEN EJECUTIVO [rsGiQKLj8d9g73jDe+CNNw==](#)

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo. Carlos Flores de Santis

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	utasCZAqIIK2NJqPn0jVBQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	12/06/2026 11:37:39
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/utasCZAqIIK2NJqPn0jVBQ==		



Marzo, 2026



Código Seguro De Verificación	mkc4cD6AcdSNkv04hEf1Dg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:40	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkc4cD6AcdSNkv04hEf1Dg==			

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	zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:41	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==			

ÍNDICE

1.	MEMORIA DE INFORMACION.....	4
1.1.	INTRODUCCIÓN	4
1.2.	ANTECEDENTES	4
1.3.	OBJETO DE LA PROPUESTA.....	4
1.4.	PROMOTOR DE LA PROPUESTA Y EQUIPO REDACTOR	5
1.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
1.5.1.	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y ENCUADRE URBANO	5
1.5.2.	SERVICIOS EXISTENTES, INSERCCIÓN EN LA RED FÍSICA DE LA ZONA Y AFECCIONES.....	8
1.5.3.	ENCUADRE HISTÓRICO.....	10
1.5.4.	ESTADO ACTUAL.....	14
1.5.5.	DIAGNOSIS.....	16
1.6.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	17
1.7.	CUMPLIMIENTO LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL 19	
2.	MEMORIA DE PARTICIPACION DE INFORMACIÓN PÚBLICA	21
2.1.	TRAMITACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PARTICIPACIÓN PÚBLICA..	21
2.1.1.	Aprobación Inicial.....	21
2.1.2.	Periodo de Información Pública, Alegaciones y emisión de Informes sectoriales.....	21
2.1.3.	Aprobación Definitiva.....	22
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	23
3.1.	PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVAS	23
3.1.1.	ALTERNATIVA 01. MANTENIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL PGOU	23
3.1.2.	ALTERNATIVA 02. INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	25
3.1.3.	ALTERNATIVA 03. ESCALONAMIENTO VOLUMÉTRICO ADAPTADO	27
3.2.	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	29
3.2.1.	CRITERIO DE NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL.....	30
3.2.2.	CRITERIO DE ECONOMÍA.....	30
3.2.3.	CRITERIO DE GESTIÓN	31
3.3.	PROPUESTA CORRESPONDIENTE A LA ALTERNATIVA ELEGIDA.....	31
3.4.	MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION	32
3.4.1.	Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.	32
3.5.	TRAMITACIÓN DE LA PROPUESTA.....	33
4.	VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	35
5.	MEMORIA ECONÓMICA.....	36

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

Pág. 2

Código Seguro De Verificación	mkc4cD6AcD5NKv04hEf1Dg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:40	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkc4cD6AcD5NKv04hEf1Dg==			

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	zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:41	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==			

5.1.	CÁLCULO ESTIMATIVO DE LAS VALORACIONES SUSTITUTIVAS DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA PROMOCION DE ACTUACION DE MEJORA URBANA	36
5.2.	VALORACION JUSTIFICATIVA DE LA SUSTITUCION DEL DEBER DE PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD EN LA PLUSVALIA URBANISTICA (10%).....	37
5.3.	VALORACION DEL SUELO CALIFICADO PARA NUEVOS SISTEMAS GENERALES	37
5.3.1.	Valoración de los Sistemas Locales.....	39
5.3.2.	Valoración de las actuaciones de regeneración urbana.....	39
5.3.3.	RESUMEN FINAL DE LA VALORACION DE CESIONES PARA LA AMU PROPUESTA	40
5.4.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	41
5.4.1.	Dimensiones básicas de la actuación.....	41
5.4.2.	Urbanización y actuaciones sobre dotaciones públicas	41
5.4.3.	Impacto en la Hacienda municipal.....	42
5.4.4.	Balance y conclusión	42
5.5.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	43
5.5.1.	Comparativa de parámetros urbanísticos	43
5.5.2.	Determinaciones económicas básicas y cargas	43
5.5.3.	Justificación de la financiación	43
5.5.4.	Horizonte temporal	43
6.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	44
7.	CARTOGRAFÍA	45
7.1.	CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	45
	Plano información PI01. Situación y emplazamiento.	
	Plano de información PI02. Ordenación actual.	
	Plano de información PI03. Georeferenciación de la parcela.	
	Plano de información PI04. Afección de zona de operaciones del aeropuerto.	
	Plano de información PI05. Afección zona inundable.	
	Plano de información PI06. Afección zona de costas.	
	Plano de información PI07. Infraestructuras urbanas.	
7.2.	CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	46
	Plano de ordenación PO01. Ordenación propuesta. Alturas.	
	Plano de ordenación PO02. Alineaciones.	
	Plano de ordenación PO03. Usos.	
	Plano de ordenación PO04. Imágenes conceptuales 1.	
	Plano de ordenación PO05. Imágenes conceptuales 2.	
	Plano de ordenación PO06. Imágenes conceptuales 3.	
8.	ANEXOS	47
9.	RESUMEN EJECUTIVO	48

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

Pág. 3

Código Seguro De Verificación	mkc4cD6AcD5NKv04hEf1Dg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:18:40	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkc4cD6AcD5NKv04hEf1Dg==			

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	zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/06/2026 10:57:41	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zEkH6VjxpSaUrpt40f6HGA==			