



ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA CALLE ADA 5
SEVILLA

JULIO 2026
PROMOTOR
KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U.
REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO
S.L.P.
(IA)
FACTOR(IA)

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 25/09/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxbSjjcyg==		



DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxbSjjcyg==		



ÍNDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA	3
1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.2. DATOS DE PARTIDA	3
1.3. DATOS DE LA PROPIEDAD	3
1.4. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	3
1.5. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR	4
1.6. PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN	4
1.7. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA	4
1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxbSjjcyg==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxbSjjcyg==		

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de la parcela, que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, previstas en las normas urbanísticas del planeamiento general vigente.

1.2. DATOS DE PARTIDA

Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006, publicado en el BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006.

Proyecto de agrupación de parcelas en calle Ada 5 y Plaza de Malta 4 de Sevilla, presentado en la GUMA para la obtención de su correspondiente Licencia con fecha 29/04/2026, promovido por KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U.

1.3. DATOS DE LA PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U., con C.I.F. B21811179, con domicilio a efectos de notificación en Gran Vía Don Diego López de Haro 2, 8º Izda., Bilbao (Bizkaia), propietaria de los suelos objeto del presente documento.

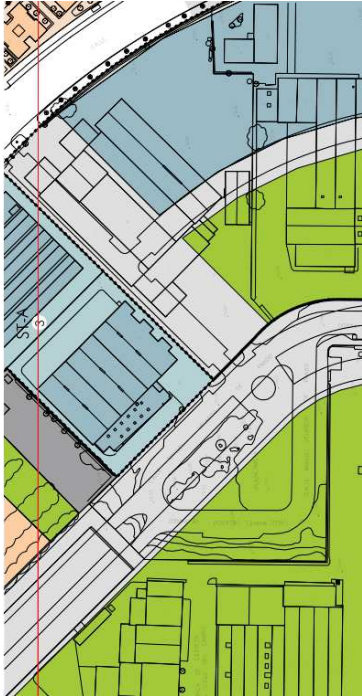
1.4. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ubicación y delimitación de los terrenos que comprende el Estudio de Detalle aparecen grafitados en los planos del presente Estudio de Detalle, tratándose de la parcela terciaria resultante del Proyecto de Agrupación de las Parcelas en calle Ada 5 y Plaza de Malta 4, 41005 – Sevilla.

Se trata de dos parcelas en proceso de agrupación ubicadas en el barrio de Santa Clara del distrito San Pablo – Santa Justa. La parcela agrupada linda con el nuevo parque del ARL-DSO-03 “La Cruz del Campo”, ámbito recién urbanizado en proceso de edificación actualmente, cuyo uso principal es el residencial plurifamiliar, siendo la tipología característica la de bloque en altura de hasta 15 plantas sobre rasante.

Por la parte de la calle Ada, el entorno lo conforma el polígono San Pablo, barriada de mediados del siglo XX que se caracteriza por edificaciones abiertas de uso residencial.





Condiciones urbanísticas actuales de la parcela:

- Condiciones particulares de parcelas.
 - En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación parmenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).
 - Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunidad de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- Condiciones de posición y forma de los edificios.
 - Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación parmenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).
 - Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

1.5. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La tramitación del presente Estudio de Detalle se somete a consideración de la administración competente para su análisis de viabilidad técnica por petición de la sociedad KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U., con C.I.F. B21811179, con domicilio en Gran Vía Don Diego López de Haro 2, 8º Izda., Bilbao (Bizkaia).

El presente documento ha sido redactado por FACTOR (IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efectos de notificaciones en C/ Marqués de Paradas, 26, 1ª LOCAL 3, 41001. Sevilla y representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, D. José Antonio Ruiz Villén, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba y Dña. Mª Rocío Vázquez Romero, colegiada nº 6.912 del C.O.A. de Sevilla.

1.6. PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN

- Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006.
- Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LUSTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.7. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

1.7.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación detallada de la parcela quedó definida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006.

1.7.2. CONDICIONES ACTUALES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación y normativa urbanística de la parcela resultante agrupada son las definidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Según el PGOU de Sevilla, la parcela es suelo urbano con la calificación de Servicios Terciarios, subzona de edificación Servicios Terciarios Abierta (ST-A).

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixxjPA7zPxbpSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixxjPA7zPxbpSjjcyg==		

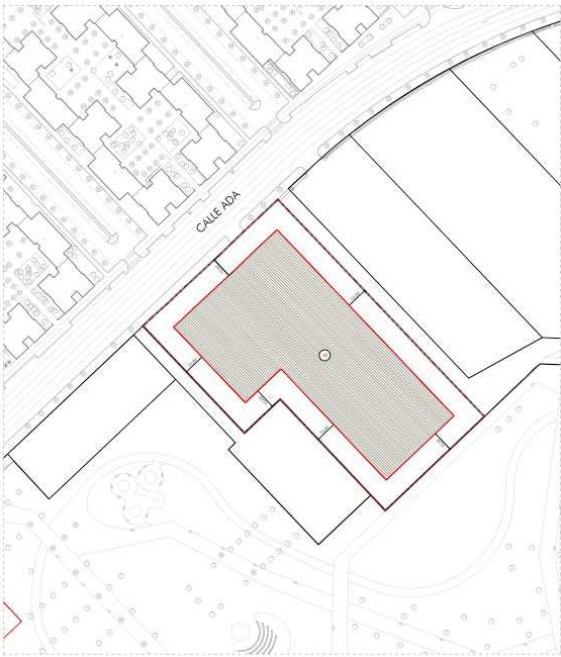


Código Seguro De Verificación	t96rixxpA7zPxpBsjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixxpA7zPxpBsjjcyg==		

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CALLE ADA S. SEVILLA		cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.	
2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.		Nº de Plantas	
2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:		Edif. m2/m2s	
a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.		1	
b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.		2	
c. En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.		3	
d. En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.		4	
e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.		5	
f. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.		6	
2.4. Separación entre edificios.		7	
a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1 + h2)/3].		8	
b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras		9	
2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Parmenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:		9 y más 4,50	
Nº de plantas		Altura máxima en metros	
1		4,50	
2		9,00	
3		12,50	
N > 3 plantas		(Nx3,5m) + 2,00	
Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas		Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por	
2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por		Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.	
3. Condiciones particulares de estética.		3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas paricadas.	
3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VI de estas Normas.		3.3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.	
3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:		a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.	
3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.		b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.	
3.6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de manobra que conecte		3.7. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de manobra que conecte	

Gráficamente, las condiciones de ordenación son las siguientes:



- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- SEPARACIÓN A LINDEROS
- OCUPACIÓN MÁXIMA
- ALTURA MÁXIMA
- ÁREA DE MOVIMIENTO

directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
- b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas

IDENTIFICACIÓN	USO	UD. DE PARCELAS	M ² SUELO	M ² OCUPABLES	OCUPACIÓN	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALINEACIÓN A VIAL	ALTURA MÁXIMA
PARCELA	TERCIARIO	1	10.445,00	6.267,00	60,00%	10 m	-	11 (12,5 m)

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxbSjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxbSjjcyg==		



2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Parcela	Referencias catastrales	Fincas registrales	Propiedad
PARCELA C/ ADA 5 Y PLAZA DE MALTA 2	7825002TG3472N0001EW 7825012TG3472N0001BW	16.066 12.988	KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U.

Se adjunta en los anexos a este documento las fichas catastrales y notas simples.

Sevilla, julio de 2026


Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS


José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme al Artículo 12.12.3 de la Normativa Urbanística del PGOU de Sevilla, "Condiciones particulares de la subzona de edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST-A)":

1. Condiciones particulares de parcelas.

1.1. En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).

1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Por tanto, la procedencia del presente Estudio de Detalle se fundamenta en la necesidad de definir y precisar las condiciones volumétricas de la edificación para la implantación de un edificio de uso terciario en una parcela de superficie superior a 5.000 m²s.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LUSTA), establece en su artículo 71 el alcance, las competencias y contenidos de los Estudios de Detalle:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
- Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Código Seguro De Verificación	ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:29
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZHaAgpVN8bvn1xq3cI1CHA==		



Código Seguro De Verificación	t96rixjPA7zPxpBsjjcyg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:14
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/t96rixjPA7zPxpBsjjcyg==		

