



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	mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:38
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==		



Código Seguro De Verificación	YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:24
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==		



DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:38
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==		



Código Seguro De Verificación	YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:24
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==		



ÍNDICE

DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
2. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS
3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

3
3
4
4

Código Seguro De Verificación	mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:38
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mJFtxhe2wm7uJ93URpByzA==		



Código Seguro De Verificación	YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:24
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==		



Código Seguro De Verificación	YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:24
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==		

Código Seguro De Verificación	mJFtxhe2wm7uJ93URpByZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:38
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mJFtxhe2wm7uJ93URpByZA==		

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el recuiste de las condiciones de posición y altura de la edificación para una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano, concurriendo las siguientes condiciones:

1. Condiciones particulares de parcela.

Superficie de parcela: 10.445 m².

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación sobre rasante

- Sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- 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.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

- Ocho (8) metros.
- Se permite alineación a vial.

2.5. Alturas.

Nº de plantas: 9 - Altura máxima en metros: 33,50

2.6. Edificabilidad máxima. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

1,50 m²/m²s

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII 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.

(IA) Factoria Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, 26, Portal 2, 1ªA Módulo 3, 41001 Sevilla
FACTORIA Tfn./fax: 954 00 36 13. factoria@factoria.com

3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- 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.
- 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.

3.5. 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.

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 maniobra que conecte 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:

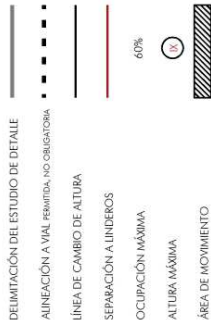
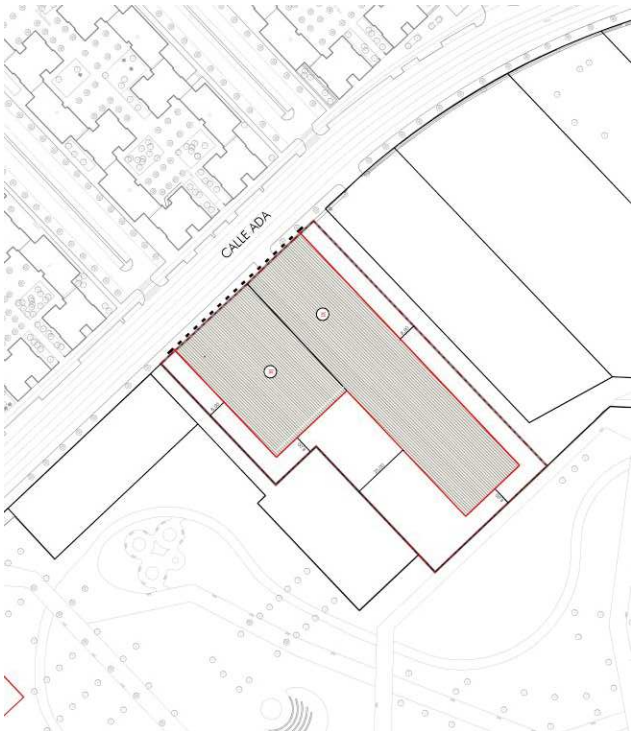
- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento 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.
- Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA CALLE ADA S. SEVILLA

Gráficamente, las condiciones de ordenación serán las siguientes:



Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

2. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS

Las nuevas condiciones de posición de la edificación se describen en el plano 04. Ordenanza gráfica. Estado propuesto. En este plano se actualiza el área de movimiento, ajustando los parámetros volumétricos respecto de las determinaciones del Plan General.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas para la parcela del presente Estudio de Detalle se describen a continuación:

Estado actual

IDENTIFICACIÓN	USO	UD. DE PARCELAS	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	OCUPACIÓN	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALINEACIÓN A VIAL	ALTURA MÁXIMA
PARCELA	TERCIARIO	1	10.445,00	6.267,00	60%	10 m	-	11 (12,5 m)

Estado propuesto

IDENTIFICACIÓN	USO	UD. DE PARCELAS	M2 SUELO	M2 OCUPABLES	OCUPACIÓN	SEPARACIÓN A LINDEROS	ALINEACIÓN A VIAL	ALTURA MÁXIMA
PARCELA	TERCIARIO	1	10.445,00	6.267,00	60%	8 m	Se permite	1X (33,5 m)

En cuanto a la normativa urbanística, se atenderá a lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	mJFtxhe2wm7uJ93URpByZA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:38
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mJFtxhe2wm7uJ93URpByZA==		



Código Seguro De Verificación	YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:24
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/YW6qZk2DuynWpp2+j0q9Gg==		

