



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	3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		



5. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	3AADrJtZ10HfUCaQFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaQFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		



ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO	2
2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	2
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	3
4. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS	4
5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE	4

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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.

2. 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 ARI-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.

Las continuaciones de la calle Ada en sus dos extremos conectan con la Av. de Andalucía y la de Kansas City, que son dos principales ejes de entrada y salida de la ciudad.

Código Seguro De Verificación	3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		



3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el reajuste 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, concurrendo las siguientes condiciones:

1. Condiciones particulares de parcela.

Superficie de parcela: 10.445 m²s

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación sobre rasante

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

- a. Ocho (8) metros.
- b. 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.

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



Código Seguro De Verificación	3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		



5. 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	-	III (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	IX (33,5 m)

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

- 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.
- 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.

3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con seños o protecciones difanas elásticamente 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.
- 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.
- Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

4. 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.

Sevilla, julio de 2026




Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

Código Seguro De Verificación	3AADrJtZ10HfUCaQFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaQFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		



Promotor:
KATEGORA SEVILLA DEVELOPMENT 2, S.L.U

Redactor:
(IA)
FACTORIA




ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE ADA 5, SEVILLA

JUNIO 2026

CI.1

SITUACIÓN
Escala: 1:50.000



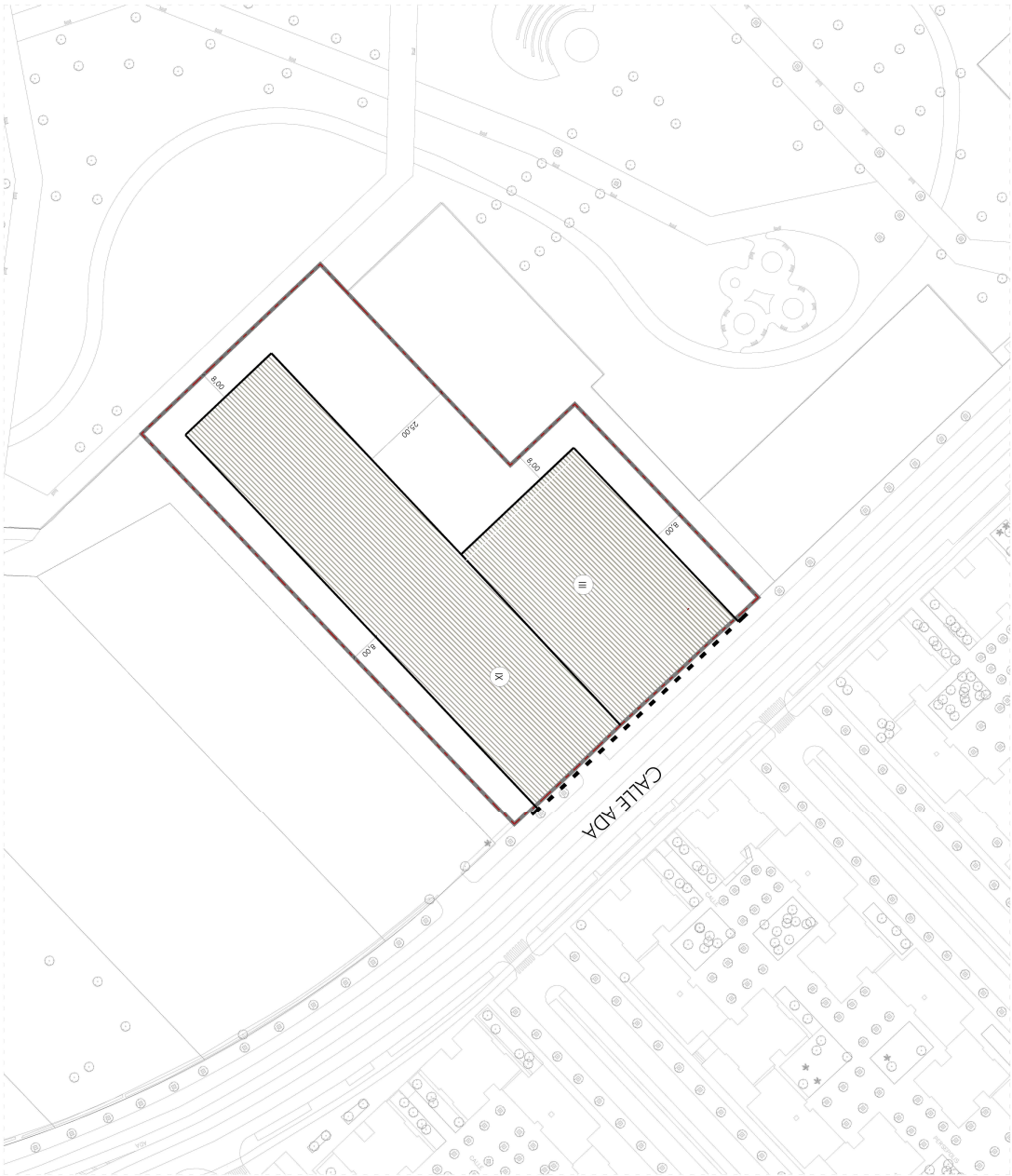
Código Seguro De Verificación	3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==		



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	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		





- DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ALINEACIÓN A VIAL PERMITIDA, NO OBLIGATORIA
 - LÍNEA DE CAMBIO DE ALTURA
 - SEPARACIÓN A LINDEOS
 - OCCUPACIÓN MÁXIMA
 - ALTURA MÁXIMA
 - ÁREA DE MOVIMIENTO

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	3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	16/09/2026 13:03:18
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/3AADrJtZ10HfUCaqFvk62Q==		



Código Seguro De Verificación	C0onveFwJj9334bq28Zmgw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	25/09/2026 12:26:21
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/C0onveFwJj9334bq28Zmgw==		

