metrovacesa

DOCUMENTO I. MEMORIA

(IA) FACTORÍA
Factor-ía Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, 26, Portal 2, 1ºA Módulo 3 . 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13. factor-ia@factor-ia.com

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	26/06/2026 11:16:20
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==		

Código Seguro De Verificación	7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:35
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==		

Código Seguro De Verificación 7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==
Estado Fecha y hora
Página 2/5
20/07/2026 13:20:35

Código Seguro De Verificación 55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==
Estado Fecha y hora
Página 2/5
26/06/2026 11:16:20

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 modificar las condiciones de ocupación, posición y altura de la edificación, previstas en las normas urbanísticas del planeamiento de desarrollo vigente para materializar las viviendas protegidas, que en virtud del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, podrán autorizarse como uso alternativo al previsto en las parcelas T-1.1, T-1.2 y T-2 del Sector "SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR" de Sevilla, de acuerdo con una ordenación y distribución del volumen edificable que aseguren su correcta adecuación e integración en el tejido urbano circundante.

1.2. DATOS DE PARTIDA

El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR" fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en Pleno realizado el 17 de octubre de 2008, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia BOP número 229 de 2 de octubre de 2010.

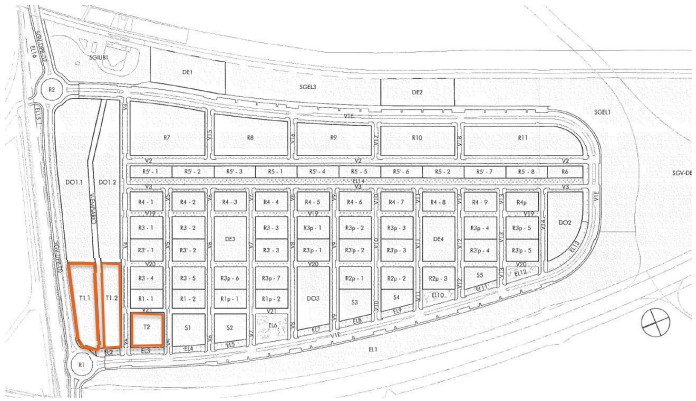
En desarrollo de las determinaciones del mencionado Plan Parcial el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Sevilla, en sesión celebrada el 22 de octubre de 2010, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas D01 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", promovido por Metrovacesa y visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla con el nº de visado 03244/09-T01.

1.3. DATOS DE LA PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio a efectos de notificación en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid, 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 grafiados en los planos del presente Estudio de Detalle tratándose de las parcelas residenciales T-1.1, T-1.2 y t-2 del el Estudio de Detalle de las parcelas D01 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur".



Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector "SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR"

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 METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid.

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 efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas, 26, 1ºA 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.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación 7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página 3/5
Estado Firmado
Fecha y hora 20/07/2026 13:20:35
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==

Código Seguro De Verificación 55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página 3/5
Estado Firmado
Fecha y hora 26/06/2026 11:16:20
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==

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.
- Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR" aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en Pleno realizado el 17 de octubre de 2.008, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia BOP número 229 de 2 de octubre de 2.010.
- Estudio de Detalle de las parcelas D01 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla Pleno en sesión celebrada el 22 de octubre de 2010.
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector "SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR" aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno el 13 de octubre de 2.010.
- Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- 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.
- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

1.7. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

1.7.1. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada del sector quedó definida en el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR" aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en Pleno realizado el 17 de octubre de 2008, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia BOP número 229 de 2 de octubre de 2.010.

1.7.2. ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS DO1 Y T1

El Estudio de Detalle de las parcelas DO1 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur" fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla Pleno en sesión celebrada el 22 de octubre de 2010 y delimita un vial peatonal de uso público de diez metros de anchura que divide la parcela DO1 en la DO1.1 y la DO1.2 y la parcela T1 en la T1.1 y la T1.2 con el objeto de garantizar el funcionamiento y mantenimiento del Colector Emisario Puerto de saneamiento, que recorre el ámbito del precitado Estudio de Detalle en dirección Oeste-Este.

1.7.3. CONDICIONES ACTUALES DE ORDENACIÓN

Las condiciones de ordenación y normativa urbanística de las parcelas T-2 , T-1.1 y T-1.2 son las definidas en el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR y en el Estudio de Detalle de las parcelas DO1 y T1 del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", respectivamente.

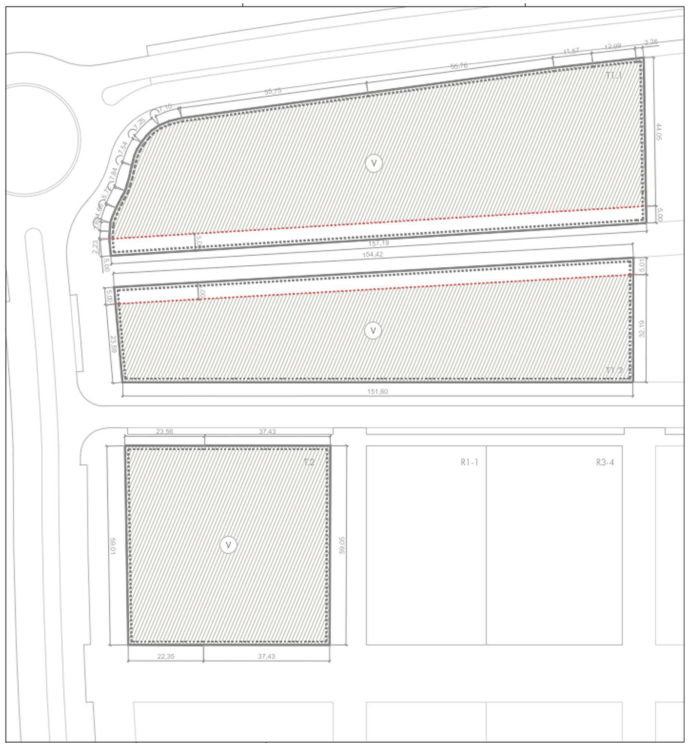
CONDICIONES ACTUALES DE ORDENACIÓN				
IDENTIFICACIÓN	USO	M² SUELO	M² TECHO	ALTURAS
T-1.1	TERCIARIO	6.775,98	9.345,00	V
T-1.2	TERCIARIO	5.026,33	7.000,00	V
T-2	TERCIARIO	3.564,38	4.466,00	V

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación | 7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==
Firmado Por | Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página | 4/5
Fecha y hora | 20/07/2026 13:20:35
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==

Código Seguro De Verificación | 55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==
Firmado Por | Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página | 4/5
Fecha y hora | 26/06/2026 11:16:20
Url De Verificación | https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==

Gráficamente, las condiciones de ordenación son las siguientes:



ALINEACIONES		
DELIMITACIÓN E.D.	———	
ALINEACIÓN EXTERIOR	- - - - - -	
SEPARACIÓN A LINDEROS	------------	
ÁREA DE MOVIMIENTO		

1.8. BOLSA DE SUELO PARA VIVIENDA ASEQUIBLE

La Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible de Andalucía constituye una iniciativa fundamental creada por el Artículo 5 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

El objetivo principal de esta bolsa es dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles en Andalucía para la construcción de viviendas protegidas y asequibles, así como impulsar los mecanismos de colaboración público-privada. Está constituida por diversas tipologías de suelo público y privado aptas para acoger este tipo de viviendas, incluyendo parcelas destinadas a vivienda protegida, suelos dotacionales susceptibles de acoger vivienda dotacional, parcelas de patrimonios públicos de suelo, y otras de titularidad pública con dicho potencial.

A través del visor web, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que facilita la consulta electrónica de estos datos, puede observarse que las parcelas T-1.2 y T-2 del presente Estudio de Detalle se encuentran incluidas dentro de las bolsas de suelos disponibles en los municipios andaluces para la construcción de viviendas asequibles.



Bolsas de suelo (Terciario)	
Denominación	Parcela T 2 del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur"
Localización Catastral	5866801TG3356N0001UA
Dirección postal	PL SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS S Suelo PARCELA T2 41014 SEVILLA (SEVILLA)
Calificación	Terciario

Denominación	Parcela T 1.2 del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur"
Localización Catastral	6065402TG3366N0001EG
Dirección postal	PL SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS S Suelo PARCELA T2 41014 SEVILLA (SEVILLA)
Calificación	Terciario

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación 7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==
Firmado Por Luis Enrique Flores Dominguez
Observaciones
Página Estado Fecha y hora
5/5 Firmado 20/07/2026 13:20:35
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7pSpJ8HvrkXZOCEbthC47g==

Código Seguro De Verificación 55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==
Firmado Por Juan de la Rosa Bonson
Observaciones
Página Estado Fecha y hora
5/5 Firmado 26/06/2026 11:16:20
Url De Verificación https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/55N+n9ip3ZPmbpjLgtfynA==

Además, el pasado día 15 de enero de 2026 en el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla se acordó autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida, a la parcela T-1.1 del Plan Parcial del SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", y referencia catastral 6066602TG3366N0001HG, calificada con el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el artículo 2.3 del Decreto – ley 1/2025. Por tanto, las tres parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son aptas para acoger vivienda protegida.

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

Conforme al Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se establecen actuaciones extraordinarias destinadas a facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a agilizar su edificación. Dicho Decreto-ley fija un marco temporal y procedimental específico con el fin de impulsar la promoción de nuevas viviendas protegidas a precios asequibles, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los jóvenes y para aquellos colectivos que requieren de un apoyo reforzado por parte de los poderes públicos.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 2, apartado 3c) del Decreto-ley 1/2025, en suelos de uso terciario, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

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 tres actuaciones residenciales en sendas parcelas calificadas con uso terciario.

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

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. 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.

2. 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.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

IDENTIFICACIÓN	CATASTRO		REGISTRO		Levantamiento topográfico	Propiedad
	Referencia	Superficie	Finca registral	Superficie		
T-1.1	6066602TG3366N0001HG	6.776,00	19.890	6.711,08	6.775,98	Metrovacesa, S.A.
T-1.2	6065402TG3366N0001EG	5.026,00	19.891	5.027,09	5.026,33	Metrovacesa, S.A.
T-2	5866801TG3356N0001UA	3.564,00	19.892	3.573,08	3.564,38	Metrovacesa, S.A.

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

Sevilla, junio de 2026

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO