

**DEPARTAMENTO DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.-**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA
CIRCULAR ACLARATORIA 3/2007**

Art. 12.2.13.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

En fecha 19 de julio de 2006 se ha aprobado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, publicado en el B.O.J.A. nº 174 de 7 de septiembre. De cara a su correcta interpretación, la técnico que suscribe debe informar lo siguiente:

El art. 12.2.13 de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General establece la regulación de las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima en la zona calificada Centro Histórico.

Se establecen dos diferencias principalmente respecto del planeamiento anterior: por una parte, el parámetro de referencia es ahora *"el 25% de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior"*. Por otra parte, se da distinto tratamiento a estas construcciones en función del tipo de obra de que se trate.

Lo que queda claro de la lectura del artículo es que, con independencia del tratamiento a efectos de edificabilidad, cualquier construcción permitida sobre la altura máxima deberá estar incluida en el citado 25%.

Continuando con el criterio que se ha venido siguiendo en este Servicio, debe decirse que se consideran elementos construidos en la planta de cubierta, aquellos cuya altura es superior a 1,20 m. Quiere esto decir que, por ejemplo, una piscina cuyo vaso no exceda de dicha altura, se consideraría a todos los efectos subsumida en el plano de cubierta.

En otro orden de cuestiones, el art. 12.2.13 establece que, *"los cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca"* no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

En este sentido debe aclararse que el Plan se refiere en todo caso a elementos comunitarios de la finca y en todo caso ajustados a las dimensiones mínimas exigidas por las Normas Sectoriales. Quiere ésto decir que en un edificio en la Zona Centro Histórico no computaría la caja de escaleras general del inmueble y sí las distintas escaleras privativas de las viviendas de acceso a la cubierta. Del mismo modo, en el caso de construir una piscina comunitaria en cubierta, no computarían las dependencias exigibles por la Normativa Sectorial que regula las piscinas de uso colectivo.

Otra novedad que establece el Plan es que fija la altura máxima que pueden tener estas construcciones, que se establece en 3,00 m a cara superior de forjado, admitiéndose un pretil de 60 cms. A la vista de lo anterior, y dado que un pretil de 60 cms. no es suficiente para garantizar el cumplimiento de las exigencias del Plan en cuanto a *"prevención de caídas"*, se deduce que, en aplicación de este precepto, no debe autorizarse el acceso a la cubierta del ático.

Sevilla, 31 de enero de 2007
LA JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: M^a Isabel Evans López