

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CIRCULAR ACLARATORIA 2/2007

ART. 12.2.26.- NORMATIVA ESPECÍFICA PARA CORRALES INDUSTRIALES

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. 12.2.26 de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General define como Corrales Industriales las parcelas calificadas para actividades productivas en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, constituido por agrupaciones mixtas de viviendas y pequeños locales artesanales que constan de una casa tapón y un espacio interior al que se abren locales artesanales.

Las distintas condiciones, de uso e implantación, que deben cumplimentarse en estas edificaciones se definen claramente en el citado art. 12.2.26. No obstante, se plantean las siguientes dudas interpretativas que conviene aclarar.

¿Cuál es la edificabilidad asignada a estas parcelas?

En el citado art. 12.2.26 no se establecen unas condiciones particulares de edificabilidad para esta tipología edificatoria.

Como ya hemos dicho, estas parcelas están incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico Declarado, y más concretamente dentro de la Zona calificada Centro Histórico. Para esta calificación urbanística, el Plan establece una edificabilidad para cada parcela, que será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación y altura (12.2.12).

Debe entenderse por tanto que serían de aplicación las condiciones establecidas en la Zona Centro Histórico.

La ocupación máxima, será la establecida en cada caso en función de la superficie y carácter de la parcela (exterior o interior). La altura máxima, a los efectos de determinar dicha edificabilidad máxima teórica, será la que se determine numéricamente en los correspondientes Planos del Conjunto Histórico.

Ahora bien, ¿cómo puede materializarse dicha edificabilidad?

Para los corrales industriales, y sin perjuicio de lo dispuesto en los Planos del Conjunto Histórico, el Plan establece la posibilidad de construir únicamente dos plantas:

- Una planta baja, con un máximo de 6 m de altura y uso artesanal, artístico o de servicios avanzados y con la posibilidad de construir entreplantas para oficina y otros servicios con una superficie máxima del 25%.
- Una planta primera, con posibilidad de vivienda ligada a los usos de planta baja.

Debemos entender que sobre dicha planta, y aunque en los Planos se determine mayor altura, no podría materializarse una planta más. No obstante, sobre dicha altura sí sería de aplicación lo establecido en el art. 12.2.13 "Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima", por lo que sería factible la construcción de un 25% de ático, aplicando en todo caso los criterios de cómputo de edificabilidad establecidos en dicho artículo.

De esta manera, resultaría una edificación desarrollada en planta baja con entreplanta (25%), planta primera y ático de superficie máxima el 25%, con lo que entendemos se cumple la exigencia del Plan de que prime el uso artesanal sobre el residencial.

Otra cuestión que se nos plantea es el concepto de "**vivienda ligada a la actividad productiva de planta baja**". De la lectura global del Plan se desprende que la intención del mismo es que en los corrales industriales convivan de forma armónica ambos usos, artesanal y vivienda, primando siempre el primero de éstos. El concepto "ligado" debe entenderse como vinculación física entre ambos usos, sin perjuicio de que por aplicación de otras Normativas (accesibilidad, contra incendios....) pudiera existir otro acceso a las viviendas. Esto quiere decir que ineludiblemente debe existir un elemento de conexión entre ambos usos (escaleras).

Sevilla, 31 de enero de 2007
LA JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: M^a Isabel Evans López