NOTA ACLARATORIA EN RELACIÓN CON EL CALCULO DE LA DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

El Plan General define una densidad de vivienda o *"densidad residencial máxima"* que en Suelo Urbano Consolidado es determinada por la aplicación de las condiciones particulares contenidas en el Título XII conforme a cada zona de ordenanzas.

Es un parámetro directamente relacionado con la edificabilidad teórica máxima de cada parcela, si bien hay algunas diferencias a este respecto entre la ordenación Centro Histórico (CH) y todas las demás en las que se regula.

1) En todas las zonas de ordenación con densidad limitada, salvo en Centro Histórico, la máxima edificabilidad construíble siempre es un parámetro objetivo, que resulta o bien de un coeficiente o bien de la asociación de los parámetros básicos de ocupación y altura.

2) En Centro Histórico (CH) en principio también, pero sin embargo el artículo 12.2.12 de sus Normas Particulares introduce un nuevo factor a tener en cuenta, que es el tipo de actuación que se plantea en un edificio, y establece una posibilidad que se da **exclusivamente** en esta ordenación y que es la siguiente: *"La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación,* ***salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será la existente, si fuera mayor, incrementada con la posibilidad de edificar las construcciones que se señalan en el artículo siguiente"***.

   La presente nota no considera esta última posibilidad, de *"edificar las construcciones que se señalan en el artículo siguiente"*, para incrementar la edificabilidad, ya que es una regulación cuestionada judicialmente que contempla el artículo 12.2.13, y que permite incrementar la superficie construída con construcciones por encima de la altura máxima, indicando que: ***"En las obras de rehabilitación integral podrán elevarse, además, trasteros así como cualquier otro uso admitido, vinculado funcionalmente a la planta inferior que no computarán a efectos de edificabilidad neta"***.

   Pero sí debe tenerse en cuenta que en obras (caso muy frecuente) asociadas a la rehabilitación integral la edificabilidad máxima según el artículo 12.2.12 es la ya materializada en el edificio. Esta edificabilidad se ha denominado ***"edificabilidad histórica"***, que será la edificabilidad a considerar si fuera mayor que la objetiva.

Código Seguro De Verificación:	u4S/UXoHOGLhAn0/a9m8pA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	30/04/2020 10:03:27
Observaciones		Página	1/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u4S/UXoHOGLhAn0/a9m8pA==		

Este criterio en ningún caso puede generalizarse, y será de aplicación **exclusivamente** en los siguientes casos (y si fuera mayor a la edificabilidad objetiva):

a) En edificaciones protegidas.

b) En obras de rehabilitación integral de un edificio, esté o no protegido.

OBSERVACION: Casos prácticos frecuentes en la actualidad en la zona de ordenación Centro Histórico (CH).

- Adecuación de local a vivienda en edificación no protegida: obviamente y salvo excepciones no se trata de una rehabilitación integral, por lo que la edificabilidad máxima será la objetiva resultante de los parámetros de ocupación y altura máxima.

- División en dos de una vivienda existente en edificación no protegida: si la intervención no está enmarcada en la rehabilitación integral del edificio, igualmente la edificabilidad máxima será la objetiva.

EL ADJUNTO DE SERVICIO
Fdo.: Juan Mauduit Morón

Código Seguro De Verificación:	u4S/UXoHOGLhAn0/a9m8pA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	30/04/2020 10:03:27
Observaciones		Página	2/2
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u4S/UXoHOGLhAn0/a9m8pA==		