

NOTA ACLARATORIA EN RELACIÓN CON LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS CATEGORÍAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR Y SU INCIDENCIA EN LAS OBRAS DE ADECUACION DE LOCALES A VIVIENDAS.

El artículo 6.3.1 de la Normativa de Ordenanzas del Plan General distingue dos categorías para el uso pormenorizado vivienda en el uso global residencial: vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar. Se entiende que las referencias a estas dos categorías en las ordenanzas de zona deben estar referidas a estas definiciones.

- La vivienda plurifamiliar se define como la situada en un edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes, resolviendo en régimen de propiedad horizontal o comunidad de propietarios el mantenimiento y utilización de los elementos y servicios comunes y las reglas de vecindad, *“pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y el espacio público exterior”*.
- La vivienda unifamiliar se define como la situada en parcela independiente, en edificio aislado *“o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de otro uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público”*. Expresamente se menciona además como vivienda unifamiliar todas aquellas que, agrupadas en régimen de copropiedad o comunidad de propietarios cumplen un conjunto de condiciones, que parecen responder a la tipología de edificación adosada con elementos y servicios comunes.

La adecuación de locales de planta baja a viviendas:

En cuanto a las ordenanzas de las distintas zonas, la única calificación residencial que es “excluyente” en cuanto a la admisión de la categoría vivienda unifamiliar es la de Residencial-Edificación Abierta (A), que en todos los supuestos admite el uso pormenorizado de vivienda exclusivamente en la categoría plurifamiliar, según lo establecido por el artículo 12.4.13. En el resto de calificaciones residenciales se admite el uso de vivienda unifamiliar.

Según lo anterior, la nueva vivienda resultante de la adecuación del local será vivienda unifamiliar si no accede desde zonas comunes, sino directamente desde el espacio público incluso estando agrupada en régimen de división forizontal con otras viviendas, y plurifamiliar si accede desde zonas comunes.

EL ADJUNTO DEL SERVICIO
Fdo.: Juan Mauduit Morón

Código Seguro De Verificación:	4qsHQYbJ3nV0Ruv9pnEJlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Mauduit Morón	Firmado	03/12/2018 10:23:18
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4qsHQYbJ3nV0Ruv9pnEJlg==		

